

Stadt Bremgarten Gemeinde Hermetschwil-Staffeln

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stadt Bremgarten
BNO vom 05. November 2008

Gemeinde Hermetschwil-Staffeln
BNO vom 20. Oktober 2010

Stadt Bremgarten

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Neue BNO (ohne Anhang)

Erläuterungen

unterstrichener Text
unterstrichene Leerschläge ____
gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
weggelassene Bestimmungen
in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,
schwarz gleich bleibende Begriffe)

24. Oktober 2024 | Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Mitwirkung vom: 29. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Vorprüfungsbericht vom: 16. November 2023

Öffentliche Auflage vom: 12. Februar 2024 bis 12. März 2024

Beschluss Gemeindeversammlung vom:

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Inhaltsverzeichnis

<i>Kap.</i>	<i>§</i>	<i>Seite</i>	<i>Titel</i>
1			GELTUNGSBEREICH
	1	1	Geltungsbereich
	2	1	Übergeordnetes Recht
2.			RAUMPLANUNG
2.1			Planungsgrundsätze
	3	2	Planungsgrundsätze
2.2			Sondernutzungsplanung
	4	3	Gestaltungsplan, Gestaltungsplanpflicht, Varianzverfahren, Siedlungsklima und Energie
2.3			Weitere Planungsinstrumente
	5	6	Kommunale Inventare und Richtpläne
3			ZONENVORSCHRIFTEN
3.1			Bauzonen
	6	7	Bauzonen
	7	8	Altstadtzone A
	8	9	Altstadtzone A: Reglement
	9	9	Gartenzonen G1 und G2
	10	10	Kernzone K
	11	10	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3, WA4, WAO, Augraben, Gewerbe- und Verkaufsflächen Zufikerstrasse
	12	11	Wohnzonen W2, W2D, W3
	13	12	Arbeitszone A1
	14	13	Arbeitszone A2
	15	14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
	16	14	Waffenplatzzone WP1, Feuchtgebiete Waffenplatz
	17	14	Grünzone GR
	18	15	Allmendzone AL
3.2			Landwirtschaftszonen
	19	16	Landwirtschaftszone
	20	16	Bauten in der Landwirtschaftszone
3.3			Weitere Zonen
	21	17	Spezialzone Fohlenweid
	22	17	Materialabbauzone
	23	17	Waffenplatzzone WP2, Feuchtgebiete Waffenplatz

<i>Kap.</i>	<i>§</i>	<i>Seite</i>	<i>Titel</i>
3.4			Schutzzonen
	24	18	Naturschutzzonen
3.5			Überlagerte Schutzzonen
	25	20	Umgebungsschutzzone Altstadt
	26	21	Landschaftsschutzzone
	27	22	Schutzzone Kleinstandorte
	28	22	Puffer- und Umgebungszone
	29	23	Naturschutzzone Wald
	30	24	Kulturschutzzone Waldpromenade
	31	24	Hochwassergefahrenzonen
	32	25	Freihaltezone Hochwasser
	33	26	Gewässerraumzone, Gewässerraum
	34	26	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb der Bauzonen
3.6			Schutzobjekte
	35	27	Naturobjekte
	36	28	Gebäude mit Substanzschutz
	37	28	Kulturobjekte
4			DEFINITIONEN
4.1			Ausnützung
	38	29	Ausnützungsziffer, minimale Ausnützung
4.2			Abstände
	39	30	Mehrlängenzuschlag
	40	30	Abstände
	41	31	Abstand gegenüber dem Kulturland
	42	31	Strassenabstand
4.3			Abgrabung
	43	32	Abgrabung
5			BAUVORSCHRIFTEN
5.1			Öffentliche Einrichtungen
	44	33	Benennung, Nummerierung, Benützung von Privateigentum
5.2			Arealüberbauung
	45	33	Minimale Fläche, Geschosszahl

<i>Kap.</i>	<i>§</i>	<i>Seite</i>	<i>Titel</i>
5.3			Wohnhygiene
	46	34	Ausrichtung der Wohnungen
	47	35	Minimale Bodenfläche
	48	36	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
5.4			Ausstattung
	49	37	Velos, Kinderwagen, Abfallentsorgung
	50	37	Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen, Gemeinschaftsräume
	51	38	Abstellplätze
6			SCHUTZVORSCHRIFTEN
6.1			Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz
	52	39	Ortsbildgestaltung
	53	39	Gebäude an Hanglagen
	54	40	Dachgestaltung
	55	41	Aussenraumgestaltung, Siedlungsrand
	56	42	Materialablagerungen
	57	42	Beschädigte Bauten und Anlagen
	58	43	Aussenbeleuchtungen
7			VOLLZUG, VERFAHREN
	59	44	Zuständigkeit, Vollzugsrichtlinien
	60	44	Gebührenreglement
	61	44	Fachgutachten
8			SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN
	62	45	Aufhebung bisherigen Rechts
	63	45	Inkrafttreten
	64	45	Übergangsbestimmung

ANHANG (separat)

Anhang 1: Zusammenstellung der Schutzzonen (§ 24 und § 29 BNO) und der Schutzobjekte (§ 35, § 36 und § 37 BNO)

1. TEIL Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§1

Geltungsbereich

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

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

² Sie gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

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

§ 2

Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Planverkleinerungen dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie andere Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten bleiben vorbehalten.

Handbuch BNR

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

Baubewilligungspflicht

³ Über die Baubewilligungspflicht gibt das kantonale Handbuch zur Bau- und Nutzungsordnung (BNR) Auskunft.

Sondernutzungspläne/Überbauungsplan

⁴ Überbauungen im Perimeter der Überbauungspläne "Staffeln 2", "Staffeln 3" haben sich nach diesen zu richten. Über diese Überbauungspläne und Vorschriften gibt die Gemeindeverwaltung Auskunft.

§ 3

Sondernutzungsplanungspflicht

¹ Innerhalb der blau bandierten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines Erschliessungsplans, innerhalb der schwarz bandierten Flächen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligt werden.

Personenbezeichnungen

¹ Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1. TEIL Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan Bremgarten 1:2'500, der Bauzonenplan Hermetschwil-Staffeln 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 4

Siedlungsentwicklung (bisher keine Planungsgrundsätze formuliert)

¹ Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist.

2.2 Nutzungsplanung

§ 5

Nutzungspläne (bisher § 2 Abs. 1 aBNO)

¹ Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Förderung einer architektonisch, ökologisch und ökonomisch verträglichen Verdichtung und Entwicklung des Siedlungsgebiets mit einer guten Bevölkerungsdurchmischung.
- der Erhaltung und der Weiterentwicklung der hohen Standortattraktivität
- der Erhaltung und Stärkung der eigenen Identität, der charakteristischen Eigenschaften der Quartiere und der siedlungsinternen Natur- und Freiräume
- der Förderung einer hohen Freiraumqualität der siedlungsinternen Frei- und Grünräume
- der Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Belange des Verkehrs, insbesondere zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
- der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und/oder Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
- der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualität, insbesondere der Beibehaltung und Pflege der vielfältigen Naturräume
- der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen Aspekte.
- der Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und der Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung erneuerbarer Energien
- der Förderung und Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss verwaltungsrechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 6

Sondernutzungsplanung (bisher § 3 Abs. 1 aBNO)

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplan

¹ In den im Bauzonenplan Bremgarten gemäss § 40 Abs. 2 BNO gelb bandierten Bereichen der Gebiete Bärenmatt / Zelgli und Au sind Gestaltungsplanungen nicht zulässig.

Gestaltungsplanpflicht

² Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger __ Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

³ Die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplanes ist zulässig, wenn vorgängig im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine rationelle Erschliessung sowie eine haushälterische und zweckmässige Bebauung aller Flächen im gesamten Gestaltungsplanperimeter nachgewiesen wird.

Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Oberebene“ gelten zusätzlich folgende Voraussetzungen:

- ein den gesamten Perimeter umfassendes Freiraumkonzept
- ein genehmigter Erschliessungsplan, welcher die gesamte Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO im Gesamtkontext (angrenzende Quartiere) und sämtliche Verkehrsträger (Fuss- und Radverkehr, Auto, öffentlicher Verkehr) berücksichtigt.

Varianzverfahren

⁴ Den Gestaltungsplänen in den Gebieten „Bahnhofareal/Depot“, „Schellenhausstrasse“ und „Oberebene“ muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches aufgrund eines Varianzverfahrens erarbeitet worden ist. Die Stadt Bremgarten ist bei der Erarbeitung des Richtprojektes sowie des Gestaltungsplans / der Gestaltungspläne in angemessener Weise einzubeziehen.

Siedungsklima und Energie

⁵ Bei allen gestaltungsplanpflichtigen Arealen ist auf eine gute, auf die klimatischen Verhältnissen ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Gebäudestellung, Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung zu achten. Mit dem Gestaltungsplan ist eine energieeffiziente Bauweise und ein hoher Anteil erneuerbarer Energiequellen zu sichern.

⁶ Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können vor dem Gestaltungsplan im Lichte von § 67 BauG bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben und den späteren Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

- Zürcherstrasse ⁷ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Zürcherstrasse“ gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:
- Die Setzung und Gestaltung der Baukörper ist städtebaulich mit der speziellen Lage am Osteingang der Stadt abzustimmen, der urbane Charakter der Zürcherstrasse ist unter Wahrung der Belange des Ortsbildschutzes (insbesondere ISOS) weiter zu akzentuieren.
 - Es sind Sichtbezüge von der Zürcherstrasse zum Landschaftsraum der Reuss zu schaffen.
 - Die Frei- und Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und entlang der Zürcherstrasse zu strukturieren.
 - Die Erschliessung und die Anordnung der Pflichtparkfelder hat nach Möglichkeit über eine gemeinschaftliche, unterirdische Anlage zu erfolgen.
- Schellenhausstrasse ⁸ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Schellenhausstrasse“ gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:
- Es ist eine architektonisch hochwertige und dichte Bebauung, die in Bezug auf den Ortsbildschutz sorgfältig auf die Lage am Auftaktort der Altstadt Rücksicht nimmt, anzustreben.
 - Die Setzung und Gestaltung der Baukörper direkt am Obertorplatz soll diesen zentralen öffentlichen Raum in angemessener Weise fassen und adressieren.
 - Die Pflichtparkfelder sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.
- Bahnhofareal / Depot ⁹ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Bahnhofareal / Depot“ gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:
- Mit der Setzung und Gestaltung der Baukörper ist städtebaulich auf die spezielle Lage am Osteingang der Stadt und der unmittelbaren Bahnhofslage unter Wahrung der Belange des Ortsbildschutzes (insbesondere ISOS) zu reagieren. Es ist ein Raum mit einer gesamtheitlichen und hochwertigen Ausstrahlung der Bauten, des umgebenden Strassenraums und der Freiräume anzustreben.
 - Stärkung der Vorrangfunktion als attraktive Mobilitätsdrehscheibe durch Erstellung und Betrieb einer kombinierten Anlage der Bahnhaltestelle und des Busbahnhofes.
 - Der zentralörtlichen, hervorragend erschlossenen Lage entsprechend sind nach Möglichkeit gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.
 - Es sind übersichtliche, kurze und sichere arealquerende Wege für den Langsamverkehr sicherzustellen und eine einwandfreie Fussweganbindung in die angrenzenden Quartiere ist zu gewährleisten.

- Im Bereich Depot AVA ist eine ortsbildverträgliche Bautypologie anzustreben, die die zentralörtliche Lage direkt am Bahnhof berücksichtigt.
- Pflichtparkfelder sind in gemeinschaftlichen Anlagen und unterirdisch anzuordnen.
- Im Bereich der ehemaligen Kleiderfabrik ist auf die städtebaulich prominente Lage am Obertorplatz unter besonderer Berücksichtigung des Schutzobjekts BRG918 zu reagieren.
- im Rahmen des Varianzverfahrens gemäss Absatz 4 und der Ausarbeitung des Gestaltungsplans sind die gemäss Bauinventar schutzwürdigen Qualitäten der Bauinventarobjekte BRG917 und BRG927 angemessen zu berücksichtigen und der Schutzstatus der Objekte [unter Einbezug der Denkmalpflege] zu klären.

Oberebene

¹⁰ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Oberebene“ gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:

- gute städtebauliche Einordnung der Bauten und Anlagen in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- qualitativ hochstehende und gute Gestaltung der Bauten und Anlagen
- Einbezug und Aufwertung des Strassenraums der Oberebene-strasse
- konzeptionelle Darlegung einer oder mehrerer möglichen Etappierungen
- ein basierend auf Standort- und Marktanalysen differenziertes Wohn- und Gewerberaumangebot in unterschiedlichen Preissegmenten
- sorgfältige und rationelle Erschliessung
- sorgfältige und rationell gestaltete unterirdische Autoabstellanlagen
- an das übergeordnete Wegnetz angebundene, durchgehende, attraktiv gestaltete und direkte Fuss- und Radwegverbindungen
- ein für den Fuss- und Veloverkehr durchlässiges Quartier mit attraktiven arealinternen Wegverbindungen
- die verbesserte Bus-Anbindung muss im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gesichert sein
- qualitativ hochstehende und gute Gestaltung der Freiräume; es sind auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft abgestimmte, in Grösse und Anzahl genügende, Freiräume zu realisieren
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts
- eine angemessene Fläche ist als öffentlich zugänglicher Begegnungsort zu gestalten. Der Gestaltungsplan präzisiert diese Vorgabe

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

Weitere
Planungsinstrumente

(bisher keine Regelung)

¹ Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Richtpläne, Inventare und dergl. sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und sind für das Grundeigentum nicht verbindlich.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale Inventare und Grundlagen

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

Kommunale Richtpläne

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

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Stadtrat 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.

Richtplan Strassenraumgestaltung „Zürcherstrasse“ und „Zugerstrasse“

⁴ Der Stadtrat kann zur Erreichung einer qualitätvollen Strassenraumgestaltung und gesamthaften Planung im Bereich der Zürcherstrasse und der Zugerstrasse einen behördenverbindlichen Richtplan erlassen. Grundlage sind die Massnahmen gemäss Kommunalem Gesamtplan Verkehr.

Richtplan „Bahnhofsgebiet Bremgarten-West“

⁵ Vorgängig spezifischer Vorgaben und Festsetzungen im Rahmen der (Sonder)Nutzungsplanung ist für das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet auf Basis eines qualitätsfördernden Varianzverfahrens ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan zu erlassen.

⁶ Dieser hat die räumliche Entwicklung hinsichtlich der Bebauung, der Nutzungen, der Freiräume und des Verkehrsregimes aufzuzeigen sowie die weiteren Entwicklungsschritte zu benennen.

⁷ Es gelten folgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- Nutzung des Lagepotentials; im ersten Vollgeschoss insbesondere Nutzungen mit gewerblicher Ausrichtung in Abstimmung mit den Bedürfnissen auf dem Bahnhofareal fördern
- Ermöglichung einer dem Wohnschwerpunkt (WSP) angemessenen hohen baulichen Dichte
- Verbesserung der Abstimmung Siedlung und Verkehr, insbesondere Schliessung von Lücken im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz sowie der Attraktivierung der Anbindungen an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Abwägung und Umsetzung einer auf die Gebietsentwicklung abgestimmte Gestaltung des Bahnhofs Bremgarten West als multimodaler Umsteigepunkt
- Schaffung attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsräume zur Stärkung der Funktion des Bahnhofplatzes als öffentlicher Raum.
- Förderung einer hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (Durchlüftung, Beschattung und Begrünung, Materialisierung).

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen Bremgarten ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

BZ	AZ	GFZ	max. GH	max FH	GA kl	gr	max. GL	LES
Altstadtzone A	--	--	(4)	(4)	(4)	(4)	--	III
Gartenzone	--	--	--	--	--	--	--	III
K	0.9 (1)	--	13.0	16.0	6.0	8.0	--	III
WG4	0.7	25%	13.0	16.0	6.0	10.0	40.0	III
WG3	0.6	25%	10.0	13.0	5.0 4.0 (2)	10.0 8.0 (2)	30.0	III
W3	0.6	--	10.0	13.0	5.0 4.0 (2)	10.0 8.0 (2)	30.0	II
W2	0.4	--	7.0	10.0	4.0	7.0	25.0	II
A1	--	15%	8.0 14.0 18.0 (5)	8.0 14.0 18.0 (5)	(4)	--	--	III
A2	--	10%	14.0 18.0 (5)	14.0 18.0 (5)	(4)	--	--	IV
OeBA	--	--	(4)	(4)	(4)	--	--	II/III
WP1	--	--	--	--	--	--	--	III
G(rün)R	--	--	--	--	--	--	--	III
Allmend	--	--	--	--	--	--	--	III

(1) Davon max. 0.6 für Wohnen

(2) der jeweils kleinere Abstand gilt für Bauten bis 7.0 m Gebäudehöhe.

§ 8

Bauzonen Hermetschwil-Staffeln ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

BZ	VG	AZ	max. GH	max FH	GA kl	gr	MLZ	LES
WG2	2	0.6	8.5	13.0	5.0	10.0	25.0	III
W2A	2	0.3	7.0	11.5	4.0	8.0	15.0	II
W2	2	0.4	7.5	12.0	4.0	8.0	15.0	II
W2D	--	0.5	7.5	12.0	4.0	8.0	20.0	II
G	o	0.6	o	o	6.0	6.0	o	III
OE	o	o	o	o	o	o	o	II
H Zone Hang	o	o	o	o	o	o	o	II

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

³ Der Gemeinderat kann die Gebäudelängen begrenzen, insbesondere auf der Krete „Suterhübel“

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand		Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross			
Altstadtzone A	–	–	o	o	o	o	–	III	§ 7, § 8
Gartenzone G1/G2	–	–	–	–	–	–	–	III	§ 9
Kernzone K	0.9 0.6 ***	–	13.5	16.0	6.0	8.0	–	III	§ 10
Wohn- und Arbeitszone WA4	0.7	0.25	13.5	16.0	6.0	10.0	40	III	§ 11
Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO	0.8	–	10.5	13.0	–	–	–	III	§ 11
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.6	0.25	10.5	13.0	5.0 * 4.0 *	10.0 * 8.0 *	30	III	§ 11
Wohn- und Arbeitszone WA2	0.6	–	8.5	13.0	5.0	10.0	25	III	§ 11
Wohnzone 3 W3	0.6	–	10.5	13.0	5.0 * 4.0 *	10.0 * 8.0 *	30	II / Abs. 8	§ 12
Wohnzone 2 W2	0.4	–	7.5	11.0	4.0	7.0	25	II / Abs. 8	§ 12
Wohnzone 2 W2D	0.5	–	7.5	11.0	4.0	8.0	30	II	§ 12
Arbeitszone 1 A1	–	0.15	8.5 ** – – –	13.0 ** 8.5 ** 14.0 ** 18.0 **	o	–	–	III	§ 13
Arbeitszone 2 A2	–	0.10	– –	14.0 ** 18.0 **	o	–	–	IV	§ 14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	o	o	o	o	o	–	–	II / III / Abs. 8	§ 15
Waffenplatzzone WP1	–	–	–	–	–	–	–	III	§ 16
Grünzone GR	–	–	–	–	–	–	–	III	§ 17
Allmendzone AL	–	–	–	–	–	–	–	III	§ 18

- (3) In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für alle übrigen Flächen die Empfindlichkeitsstufe II. ⁴ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- (4) Über diese Masse entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. ⁵ Am Hang können die Gebäude- und Firshöhen um 0.5 m erhöht werden.
- (5) Richtwerte

§ 5

Altstadtzone A Ziel	¹ Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur zu erhalten. Ihre prägenden Elemente sind die Strassen-, Platz- und Grünräume, die Umriss- und Kubaturen der Gebäude, die äussere Gestaltung der Bauten (inkl. Materialien, Farbgebung und künstlerischem Schmuck), die Dachformen und -materialien sowie die gemischte Nutzung.
Nutzung	² Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
Abbruch	³ Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur abgebrochen werden, wenn schwerwiegende Gründe vorliegen. Dies trifft namentlich dann zu, wenn eine Erhaltung aus baulichen oder hygienischen Gründen nicht mehr zumutbar ist. Eine Abbruchbewilligung setzt voraus, dass der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und dessen Finanzierung ausgewiesen ist. Ausgenommen sind Fälle, wo im öffentlichen Interesse Freiflächen geschaffen werden sollen.
Bauweise	⁴ Massgebend für allfällige Um- oder Neubauten sind die bestehenden Gebäudeumrisse (inkl. Dachform). Sofern historische Belege vorliegen und das Stadt- und Gasenbild nicht gestört wird, kann in begründeten Fällen auf einen früheren Bestand zurückgegriffen werden.
Neubauten Unterstadt	⁵ Innerhalb der rot bandierten Bereichs in der Unterstadt sind von den bestehenden Kubaturen abweichende Neubauten im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, sofern sie sich gut ins Stadtbild einfügen und bestehende Nachbarbauten nicht übermässig beeinträchtigen.
Höfe	⁶ Hinterhöfe sind freizuhalten resp. freizulegen. In allseitig geschlossenen Innenhöfen sind mit Zustimmung der direkten Anstösser eingeschossige Bauten zulässig.

Fassadenhöhe	² Für die maximale Fassadenhöhe gemäss Absatz 1 gilt: a) für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe b) für Flachdächer gilt am Hang talseitige Fassadenhöhe
Brüstungen bei Flachdachbauten	³ <u>Weist eine Flachdachbaute eine begehbare Terrasse mit einer Brüstung auf, wird in den Zonen WA4 und K die zulässige Fassadenhöhe gemäss Absatz 1 um 0.5 m erhöht.</u> ⁴ Der jeweils kleinere Abstand der mit * bezeichneten Masse gilt für Bauten bis 7.5 m Fassadenhöhe . ⁵ Die mit ** bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Stadtrat entscheidet über die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe unter Berücksichtigung der §§ 13 und 14 BNO. ⁶ Die mit ‚o‘ bezeichneten Masse legt der Stadtrat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen <u>sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes</u> im Einzelfall fest. ⁷ Das mit *** bezeichnete Mass gilt unter Vorbehalt der Bestimmung in § 10 Abs. 3 BNO als max. Ausnutzung für Wohnen.
Lärmvorbelastung	⁸ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen <u>sowie in den speziell bezeichneten OE-Zonen</u> gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7

Altstadtzone A	¹ Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur <u>und historischen Bausubstanz aussen und innen</u> zu erhalten. Ihre prägenden Elemente sind die Strassen-, Platz- und Grünräume, die Umriss- und Kubaturen der Gebäude, die äussere Gestaltung der Bauten (inkl. Materialien, Farbgebung und künstlerischem Schmuck), die Dachformen und -materialien sowie die gemischte Nutzung.
Nutzung	² Zulässig sind Wohnungen sowie maximal mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
Abbruch	³ Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur abgebrochen werden, wenn schwerwiegende Gründe vorliegen. Dies trifft <u>gestützt auf ein von unabhängigen, ausgewiesenen Experten erstelltes Fachgutachten</u> namentlich dann zu, wenn eine Erhaltung aus baulichen oder hygienischen Gründen nicht mehr zumutbar ist. Eine Abbruchbewilligung setzt voraus, dass der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und dessen Finanzierung ausgewiesen ist. Ausgenommen sind Fälle, wo im öffentlichen Interesse Freiflächen geschaffen werden sollen.

	§ 6
Altstadtzone A Reglement	¹ Die Gemeindeversammlung erlässt ein Reglement für das Bauen in der Altstadt mit ergänzenden Vorschriften zum Bauen in der Altstadt.
Beurteilung von Bauvorhaben	² Der Stadtrat bestimmt im Rahmen der Zielsetzung dieser Zone die weiteren Anforderungen, insbesondere bezüglich Wahl der Materialien, der Farben und der Strukturen. Jedes Bauvorhaben ist aus seiner speziellen Situation heraus zu beurteilen.
Förderungsmassnahmen	³ Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt, indem sie a) Bauwillige kostenlos berät b) im Rahmen der verfügbaren Mittel gezielte Beiträge für besondere Mehraufwendungen leistet c) vorhandene bauhistorische Aufnahmen und Inventare sowie das Stadtmodell für die Projektierung zur Verfügung stellt.
	§ 7
Gartenzonen G1 und G2	¹ Der Sinn der Gartenzone G1 und G2 ist, den sich vor der Altstadt durchziehenden Grüngürtel und innerstädtische Grünflächen nicht zu schmälern und das mittelalterliche Stadtbild soweit möglich zu erhalten.
Zulässige Bauten	² Bei guter, zurückhaltender Gestaltung sind in den Gartenzonen G1 und G2 folgende Bauten zulässig: a) Offene Überdachungen und dgl. mit einer Maximalhöhe von 3.0 m innerhalb eines Streifens von 1.5 m ab Fassadenflucht b) nicht sichtbare Tiefbauten ohne Veränderung des bestehenden Terrainverlaufes
Parkplätze	³ In der Gartenzone G1 sind oberirdische Parkplätze nicht zulässig. In der Gartenzone G2 können einzelne oberirdische, nicht versiegelte Parkplätze bewilligt werden, wenn dies zu keiner Beeinträchtigung des Stadt- und Gassenbildes führt.
Stützmauern	⁴ Stützmauern dürfen im Rahmen der bestehenden Verhältnisse erhalten bzw. erneuert werden.

Bauweise	⁴ Massgebend für allfällige Um- oder Neubauten sind die bestehenden Gebäudeumrisse (inkl. Dachform). Sofern historische Belege vorliegen und das Stadt- und Gassenbild nicht gestört wird, kann in begründeten Fällen auf einen früheren Bestand zurückgegriffen werden.
Neubauten Unterstadt	⁵ Innerhalb des rot bandierten Bereichs in der Unterstadt sind von den bestehenden Kubaturen abweichende Neubauten im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, sofern sie sich gut ins Stadtbild einfügen und bestehende Nachbarbauten nicht übermässig beeinträchtigen.
Höfe	⁶ Hinterhöfe sind freizuhalten resp. freizulegen. In allseitig geschlossenen Innenhöfen sind mit Zustimmung der direkten Anstösser eingeschossige Bauten zulässig.
	§ 8
Altstadtzone A Reglement	¹ Die Gemeindeversammlung erlässt ein Reglement für das Bauen in der Altstadt mit ergänzenden Vorschriften zum Bauen in der Altstadt.
Beurteilung von Bauvorhaben	² Der Stadtrat bestimmt im Rahmen der Zielsetzung dieser Zone die weiteren Anforderungen, insbesondere bezüglich Wahl der Materialien, der Farben und der Strukturen. ___
Förderungsmassnahmen	³ Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt, indem sie a) Bauwillige kostenlos berät b) im Rahmen der verfügbaren Mittel gezielte Beiträge für besondere Mehraufwendungen leistet c) vorhandene bauhistorische Aufnahmen und Inventare sowie das Stadtmodell für die Projektierung zur Verfügung stellt.
	§ 9
Gartenzonen G1 und G2	¹ Der Sinn der Gartenzone G1 und G2 ist, den sich vor der Altstadt durchziehenden Grüngürtel und innerstädtische Grünflächen ___ <u>sowie</u> das mittelalterliche Stadtbild soweit möglich zu erhalten.
Zulässige Bauten und Anlagen	² Bei guter, zurückhaltender Gestaltung sind in den Gartenzonen G1 und G2 folgende Bauten <u>und Anlagen</u> zulässig: a) Offene Überdachungen und dgl. mit einer Gesamthöhe von 3.0 m innerhalb eines Streifens von 1.5 m ab Fassadenflucht b) Unterirdische Bauten ohne Veränderung des bestehenden Terrainverlaufes c) <u>Zurückhaltend gestaltete, befestigte Flächen wie Zugangswege, Sitzplätze und dgl.</u> d) <u>Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 lit d) BauV.</u> <u>All diese Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig.</u>

Parkfelder ³ In der Gartenzone G1 sind oberirdische Parkfelder nicht zulässig. In der Gartenzone G2 können einzelne oberirdische, nicht versiegelte Parkfelder bewilligt werden, wenn dies zu keiner Beeinträchtigung des Stadt- und Gassenbildes führt.

Stützmauern ⁴ Stützmauern dürfen im Rahmen der bestehenden Verhältnisse erhalten bzw. erneuert werden.

§ 8

Kernzone K

¹ Die Kernzone K ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Gaststätten sowie Wohnungen bestimmt. Einkaufszentren und Fachmärkte sind zulässig.

§ 10

Kernzone K

¹ Die Kernzone K ist für maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Gaststätten sowie Wohnungen bestimmt. Einkaufszentren und Fachmärkte sind zulässig.

Höhere Baute

² In dem im Bauzonenplan blau bandierten Bereich kann im Rahmen der Gestaltungsplanung gemäss § 4 BNO eine höhere Baute mit einer maximalen Gesamthöhe von 27 m zugelassen werden, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen von hoher Qualität erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

§ 9

Wohn- und Gewerbe-
zonen
WG3 und WG4
Wohn- und Gewerbe-
zonen WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbe-
zonen WG3 und WG4 sind für
Wohnungen sowie mässig
störende Gewerbe- und
Dienstleistungsbetriebe
bestimmt.

² In der Zone WG3 sind keine
Einkaufszentren und
Fachmärkte zulässig.

³ Entlang des Augrabens gelten
in einem Bereich von 20 m
ab Nordwestgrenze
Augrabenstrasse folgende
zusätzliche Einschränkungen:
Die Gebäudehöhe darf
maximal 9.0 m, die Tiefe bzw.
Breite von Bauten parallel zum
Au graben maximal 15.0 m
betragen. Bauten und Anlagen
sind innerhalb dieses
Bereiches besonders
sorgfältig zu gestalten.

⁴ Innerhalb der gelb bandierten
Bereiche der Zone WG4
beidseits der Zufikerstrasse
können erdgeschossige
Gewerbe- und Verkaufsflächen
über die zonengemäss
zulässige Ausnützungsziffer
hinaus erstellt werden, wenn

a) ihre Höhe maximal 5.0 m im
Licht beträgt
b) die gesamte EG-Fläche pro
Parzelle nicht mehr als 70%
der anrechenbaren
Grundstücksfläche beansprucht.

§10

¹ Die zweigeschossige Wohn- und
Gewerbezone WG2 ist für
Wohnen und für mässig
störendes Gewerbe sowie
Dienstleistungen bestimmt.
Wohnbauten ohne Gewerbe
richten sich nach den
Bestimmungen der Zone
W2D.

² Eingeschossige Gewerbebauten
bis zu einer Gebäudehöhe von
4 m können mit einem
allseitigen Grenzabstand von
4 m errichtet werden.

Bahnhofareal

³ Innerhalb des im Gestaltungsplangebiet „Bahnhofareal / Depot“ violett schraffiert dargestellten Bereichs gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 2.3 sowie ein minimaler Gewerbeanteil von 15%.

§ 11

Wohn- und Arbeitszone
WA2, WA3, WA4

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen
WA2, WA3 und WA4 sind für
Wohnen und Dienstleistungen
sowie maximal mässig
störendes Gewerbe bestimmt.
Verkaufsgeschäfte sind in den
Zonen WA2 und WA4 bis 500 m²
Verkaufsfläche pro Gebäude
zulässig. Vorbehalten bleiben
die Bestimmungen von § 11
Abs. 4 BNO.

Wohn- und Arbeitszone
Oberebene, WAO

² Die Wohn- und Arbeitszone
Oberebene WAO dient
vorwiegend dem Wohnen.
Ebenfalls zulässig sind
Gewerbe- und
Dienstleistungsbetriebe.
Die auszuführende
Geländemodellierung kann
vor Rechtskraft des
Gestaltungsplans bewilligt
und realisiert werden.

Augraben

³ Entlang des Augrabens gelten in einem Bereich von 20 m ab Nordwestgrenze Augrabenstrasse folgende zusätzlichen Einschränkungen: Die **Fassadenhöhe** darf maximal 9.5 m, die Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite parallel zum Augraben maximal 15.0 m betragen. Bauten und Anlagen sind innerhalb dieses Bereiches besonders sorgfältig zu gestalten.

Gewerbe- und Verkaufsfächen
Zufikerstrasse

⁴ Innerhalb der orange bandierten Bereiche der Zone WA4 beidseits der Zufikerstrasse können im ersten Vollgeschoss Gewerbe- und Verkaufsfächen über die zonengemäss zulässige Ausnützungsziffer hinaus erstellt werden, wenn die Geschosshöhe maximal 5.0 m beträgt und wenn die anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle nicht mehr als 70% der anrechenbaren Grundstücksfläche beansprucht.

⁵ In der Zone WA2 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer **Fassadenhöhe** von 4 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

§ 10

Wohnzonen
W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen, Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Wohnzonen
W2A, W2 und W2D

Wohnzonen
W2 und W3

² Innerhalb der schraffierten Bereiche in den Gebieten Bibenlos und Isenlauf ist besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild zu nehmen. Nicht zulässig sind Hochbauten. Gestattet sind bei zurückhaltender Gestaltung und ausserhalb des Gewässerabstandes der Reuss ausschliesslich Stütz- und Futtermauern bis 1.0 m Höhe, Schutzgeländer, Einfriedungen und Weidezäune bis max. 1.2 m Höhe sowie befestigte Aussenflächen wie Sitzplätze und dgl. Alle diese Bauten sind bewilligungspflichtig.

Wohnzone W2A
zweigeschossig auf-
gelockert

Wohnzone W2D
zweigeschossig dicht

§ 9

¹ Die Wohnzonen W2A, W2, W2D dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die zweigeschossige, aufgelockerte Wohnzone W2A ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

³ Die zweigeschossige Wohnzone W2 ist für freistehende und maximal 4 zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie für Häuser mit maximal drei Wohnungen bestimmt.

⁴ Die zweigeschossige, dichte Wohnzone W2D ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Gebäudelängen dürfen 40 m nicht überschreiten.

§ 12

Wohnzonen
W2 / W2D / W3

¹ Die Wohnzonen W2, W2D, und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Diese haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen.

Bibenlos /
Isenlauf

² Innerhalb der dunkelgrün schraffierten Bereiche in den Gebieten Bibenlos und Isenlauf ist besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild zu nehmen. Nicht zulässig sind (oberirdische) Gebäude. Gestattet sind bei zurückhaltender Gestaltung und ausserhalb der Gewässerraumzone der Reuss ausschliesslich Stütz- und Futtermauern bis 1.0 m Höhe, Schutzgeländer, Einfriedungen und Weidezäune bis max. 1.2 m Höhe sowie befestigte Aussenflächen wie Sitzplätze und dgl. Alle diese Bauten sind bewilligungspflichtig.

Hangbereich
Suterhübel

³ Innerhalb der braun schraffierten Bereiche im Gebiet Suterhübel sind die Bauten besonders sorgfältig zu gestalten. Es ist eine zurückhaltende Farbgebung der Bauten zu wählen und bewilligen zu lassen. Die Umgebungsgestaltung ist mit ausreichender Begrünung sorgfältig zu planen und mittels Umgebungsplan bewilligen zu lassen. Bei Bauten mit Schrägdächern hat die Firstrichtung parallel zum Hang zu verlaufen.

§ 11

Arbeitszone A1

Gewerbezone G

¹ Die Arbeitszone A1 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es gelten folgende Einschränkungen:

- a) Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohen Schwerverkehrsaufkommen sowie Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.
- b) Fachmärkte und Einkaufszentren bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 3'000 m² pro Anlage sind in der südlichen Zone A1 Oberebene zugelassen. In der nördlichen Zone A1 Oberebene sind Verkaufsgeschäfte auf eine maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m² beschränkt und in der Zone A1 Bibenlos auf 700 m². In der Zone A1 Wohlerstrasse sind Fachmärkte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 3'000 m² pro Anlage zulässig, Verkaufsgeschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs jedoch nur bis 500 m².

² Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber/-innen sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Unter Vorbehalt der Absätze 4 und 5 entscheidet der Stadtrat über die zulässigen Gebäudehöhen und -längen, Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Begrünung. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Die Gebäudehöhen gemäss § 4 gelten als Richtwerte, die nur beim Vorliegen triftiger betrieblicher Gründe überschritten werden dürfen:

- a) 8.0 m: Zone A1 Bibenlos/ Badenerstr.
- b) 14.0 m: Zone A1 Oberebene für Bauten mit einer Ost-/Nordost- Fassade von mehr als 36 m Breite und einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von über 390.0 m.ü.M.
- c) 18.0 m: Zone A1 Oberebene für Bauten mit einer Ost-/Nordost- Fassade von maximal 36 m Breite oder einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von weniger als 390.0 m ü.M.

⁵ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone beträgt bei Bauten bis 8.0 m Höhe 6.0 m. Bei höheren Gebäuden ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der Abstandsbereich ist als Grünfläche zu gestalten. Abweichungen sind im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

§ 11

¹ Die Gewerbezone G ist für Handwerks- und Gewerbebetriebe, sowie Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Lagerbauten sind nicht gestattet

² Die Umgebung ist zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- a) Anforderungen der Autoabstellplätze und Aussenanlagen
b) technische Einrichtungen
c) Bäume und Bepflanzung
d) Einfriedung

§ 13

Arbeitszone A1

¹ In der Arbeitszone A1 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben, Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohen Schwerverkehrsaufkommen sowie Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.

² In der südlichen Zone A1 Oberebene sind Verkaufsnutzungen bis maximal 3'000 m² Verkaufsfläche pro Standort zugelassen, wobei der Standort vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgesetzt werden muss. In der nördlichen Zone A1 Oberebene und in der Zone A1 Altweg sind Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude und in der Zone A1 Bibenlos bis maximal 700 m² Verkaufsfläche pro Standort zugelassen. In der Zone A1 Wohlerstrasse sind Verkaufsnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 3'000 m² pro Standort zulässig, wobei der Standort vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgesetzt werden muss. Verkaufsnutzungen des täglichen und periodischen Bedarfs sind hier auf maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude beschränkt.

³ Die Höhenmasse gemäss § 6 bzw. nachfolgenden Ziffern a) bis d) gelten als Richtwerte, die nur beim Vorliegen triftiger betrieblicher Gründe überschritten werden dürfen:

- a) Zone A1 im Gebiet Altweg
Fassadenhöhe: 8.5 m und **Gesamthöhe**: 13.0 m
- b) Zone A1 im Gebiet Bibenlos
Gesamthöhe: 8.5 m
- c) Zonen A1 westlich der Reuss ohne Gebiet Altweg für Bauten mit einer Ost-/Nordost- Fassade von mehr als 36 m Breite und einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von über 390.0 m.ü.M.
Gesamthöhe: 14.0 m
- d) Zonen A1 westlich der Reuss ohne Gebiet Altweg für Bauten mit einer Ost-/Nordost- Fassade von maximal 36 m Breite oder einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von weniger als 390.0 m.ü.M.
Gesamthöhe: 18.0 m:

⁴ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Arbeitszonen beträgt ___ bis 8.5 m Gesamthöhe 6.0 m. Bei einer grösseren Gesamthöhe ___ ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der Abstandsbereich ist als Grünfläche zu gestalten.

⁵ Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.

§ 12

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es gelten folgende Einschränkungen:

- a) Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.
- b) Westlich der Fischbacher- und Oberebenestrasse sind Fachmärkte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 3'000 m² pro Anlage zulässig. In allen übrigen Bereichen der Zone A2 sind Verkaufsgeschäfte des aperiodischen Bedarfs auf eine maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m² beschränkt, innerhalb der gesamten Zone A2 sind Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf ausgeschlossen.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Unter Vorbehalt der Absätze 4 bis 6 entscheidet der Stadtrat über die zulässigen Gebäudehöhen und -längen, Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Begrünung. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Die Gebäudehöhen gemäss § 4 gelten als Richtwerte, die nur beim Vorliegen triftiger betrieblicher Gründe überschritten werden dürfen:

- a) 14.0 m: Zone A2 Oberebene für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von mehr als 36 m Breite und einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von über 390.0 m.ü.M.
- b) 18.0 m: Zone A2 Oberebene für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von maximal 36 m Breite oder einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von weniger als 390.0 m ü.M.

⁵ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen beträgt bei Bauten bis 8.0 m Höhe 6.0 m. Bei höheren Gebäuden ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Mit Ausnahme bestehender und betriebsnotwendiger neuer Erschliessungsflächen ist der Abstandsbereich als Grünfläche zu gestalten.

⁶ Innerhalb der Arbeitszone „Bleiche“/Au gelten zusätzlich folgende Vorschriften:

- a) In diesem Gebiet ist auf das Landschafts- und Stadtbild besonders Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für die Einpassung in die bestehende Bepflanzung entlang dem Reussufer und eine optisch wirksame Trennung von den Bauten der Altstadtzone. Mit einem Umgebungsplan ist nachzuweisen, dass diese Bedingungen erfüllt sind.
- b) Neubauten dürfen mit Ausnahme allfälliger betriebsnotwendiger Silos eine Höhe von 382.0 m ü.M. nicht überragen.
- c) Ersatzbauten und Erweiterungsbauten vorhandener Gebäude dürfen auf die bestehende Gebäudeflucht gesetzt werden, auch wenn ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag gemäss Abs. 5 nicht eingehalten werden kann.

§ 14

Arbeitszone A2

¹ In der Arbeitszone A2 sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.

² Westlich der Fischbacher- und Oberebenestrasse sind Verkaufsnutzungen bis maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei der Standort vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgesetzt werden muss. In allen übrigen Bereichen der Zone A2 sind Verkaufsnutzungen des aperiodischen Bedarfs auf eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² pro Gebäude beschränkt. Innerhalb der gesamten Zone A2 sind Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf ausgeschlossen.

³ Die Höhenmasse gemäss § 6 bzw. nachfolgenden Ziffern a) und b) gelten als Richtwerte, die nur beim Vorliegen triftiger betrieblicher Gründe überschritten werden dürfen:

- a) Zonen A2 westlich der Reuss für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von mehr als 36 m Breite und einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von über 390.0 m.ü.M.
Gesamthöhe: 14.0 m
- b) Zonen A2 westlich der Reuss für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von maximal 36 m Breite oder einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von weniger als 390.0 m.ü.M.
Gesamthöhe: 18.0 m:

⁴ Innerhalb der Arbeitszone A2 „Bleiche/Au“ gelten folgende Vorschriften:

- a) In diesem Gebiet ist auf das Landschafts- und Stadtbild besonders Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für die Einpassung in die bestehende Bepflanzung entlang dem Reussufer und eine optisch wirksame Trennung von den Bauten der Altstadtzone. Mit einem Umgebungsplan ist nachzuweisen, dass diese Bedingungen erfüllt sind.
- b) Neubauten dürfen mit Ausnahme allfälliger betriebsnotwendiger Silos eine Höhe von 382.0 m ü.M. nicht überragen.
- c) Ersatzbauten und Erweiterungsbauten vorhandener Gebäude dürfen auf die bestehende Fassadenflucht gesetzt werden, auch wenn ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag gemäss Absatz 4 nicht eingehalten werden kann.

⁵ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Arbeitszonen beträgt ___ bis **8.5 m Gesamthöhe** 6.0 m. Bei einer grösseren Gesamthöhe ___ ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der Abstandsbereich ist als Grünfläche zu gestalten ___.

⁶ Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Zone OeBA
Zone OE

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

² In der Zone OeBA Aufräumarbeiten sind Erschliessungsanlagen für angrenzende Privatgrundstücke gestattet, soweit sie die öffentliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

³ Der Stadtrat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen sind mindestens deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 14

Waffenplatzzone WP1

¹ Die Waffenplatzzone WP1 ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt. Mit den Gebäudehöhen muss Rücksicht auf das Stadt- und Landschaftsbild genommen werden. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind angemessene Grenzabstände einzuhalten und die Immissionen sind auf ein den örtlichen Verhältnissen angepasstes Mass zu beschränken.

² Beim Neubau oder der Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Terrainveränderungen ist die Stellungnahme des Stadtrates einzuholen.

§ 15

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung und der Siedlungsdurchgrünung.

² Zulässig sind in der Grünzone Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Gartenbänke, kleine Spielplätze usw. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Grünzone nötig sind. Entlang der Eisenbahnlinien sind ausserdem für den Bahnbetrieb notwendige Bauten und Einrichtungen gestattet. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

³ Im Rahmen eines Sondernutzungsplans kann der Stadtrat das Hineinragen unterirdischer Bauteile in die Grünzone in beschränktem Mass zulassen.

§ 12

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

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

§ 15

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

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

² __ Gegenüber angrenzenden Zonen sind __ deren Grenzabstandsvorschriften einzuhalten.

³ In der Zone OE Aufräumarbeiten sind Erschliessungsanlagen für angrenzende Privatgrundstücke gestattet, soweit sie die öffentliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

§ 16

Waffenplatzzone WP1

¹ Die Waffenplatzzone WP1 ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt. Die Höhenmasse sind unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Einzelfall festzulegen. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind angemessene Grenzabstände einzuhalten und die Immissionen sind auf ein den örtlichen Verhältnissen angepasstes Mass zu beschränken.

² Beim Neubau oder der Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Terrainveränderungen ist die Stellungnahme des Stadtrates einzuholen.

Feuchtgebiete
Waffenplatz

³ Innerhalb der blau schraffierten Bereiche der Waffenplatzzone 1 gelten die Ziele, Bewirtschaftungsvorgaben und Nutzungseinschränkungen gemäss § 24 Abs. 6 BNO.

§ 17

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung und der Siedlungsdurchgrünung.

² Zulässig sind in der Grünzone mit Ausnahme des Bereichs „K“ nach Absatz 6 Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Gartenbänke, kleine Spielplätze usw. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Grünzone nötig sind. Entlang der Eisenbahnlinien sind ausserdem für den Bahnbetrieb notwendige Bauten und Einrichtungen gestattet. In begründeten Fällen sind weitere Verkehrserschliessungsanlagen zulässig. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

³ Im Rahmen eines Sondernutzungsplans kann der Stadtrat das Hineinragen unterirdischer Bauteile in die Grünzone in beschränktem Mass zulassen.

⁴ Innerhalb der blau schraffierten und mit "C" bezeichneten Fläche ist der Weiterbetrieb des Campingplatzes zulässig, solange für eine entsprechende Benützung der Reussparzelle eine kantonale Bewilligung vorliegt. Der öffentliche Zugang zum Reussufer muss auf der ganzen Anstosslänge jederzeit gewährleistet sein.

Die für den Campingbetrieb erforderlichen Flächen dürfen bekiest werden, weitere Bauten und Anlagen sowie Einfriedigungen und nicht standortheimische Gehölzpflanzungen sind untersagt.

⁵ Innerhalb der türkisblau schraffierten und mit "F" bezeichneten Fläche ist der Betrieb einer Fischzucht- und Brutanlage zulässig. Neben den in Absatz 2 aufgeführten baulichen Massnahmen sind befestigte Zucht- und Brutbecken inkl. notwendigen Abdeckungen sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen gestattet, soweit sie standortgebunden sind.

§ 16

Allmendzone AL

¹ Die Allmendzone AL ist bestimmt für Landwirtschafts- und Erholungsnutzung, die den Landschaftscharakter nicht verändert. Bauten und Anlagen, grössere Terrainveränderungen und grossflächige Hartbeläge sind nicht gestattet.

⁴ Innerhalb der grün bandierten und mit "C" bezeichneten Fläche ist der Weiterbetrieb des Campingplatzes zulässig, solange für eine entsprechende Benützung der Reussparzelle eine kantonale Bewilligung vorliegt. Der öffentliche Zugang zum Reussufer muss auf der ganzen Anstosslänge jederzeit gewährleistet sein. Die für den Campingbetrieb erforderlichen Flächen dürfen bekiest werden, weitere Bauten und Anlagen sowie Einfriedigungen und nicht standortheimische Gehölzpflanzungen sind untersagt.

⁵ Innerhalb der grün bandierten und mit "F" bezeichneten Fläche ist der Betrieb einer Fischzucht- und Brutanlage zulässig. Neben den in Absatz 2 aufgeführten baulichen Massnahmen sind befestigte Zucht- und Brutbecken inkl. notwendigen Abdeckungen sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen gestattet, soweit sie standortgebunden sind.

⁶ Innerhalb der grün bandierten und mit "K" bezeichneten Fläche ist Absatz 2 nicht anwendbar. Die Nutzungsmöglichkeit beschränkt sich auf Absatz 1.

§ 18

Allmendzone AL

¹ Die Allmendzone AL ist bestimmt für Landwirtschafts- und Erholungsnutzung, die den Landschaftscharakter nicht verändert. Bauten und Anlagen, grössere Terrainveränderungen und grossflächige Hartbeläge sind nicht gestattet.

3.2 Nutzungszonen ausserhalb Baugebiet/Landwirtschaftszonen

§ 17

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

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

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

Bauten in der Landwirtschaftszone ⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich bezüglich Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13 / § 14

¹ Die Landwirtschaftszone L ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein, in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

³ Keine Hochbauten dürfen in folgenden Gebieten erstellt werden:
Magschwil, Grossacher, Grutismatt, Tueueffi, Winkel und Stierweid.

⁴ Sämtliche Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind bewilligungspflichtig.

⁵ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 19

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 20

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Weitere Zonen

§ 21

Spezialzone Fohlenweid
¹ Die Spezialzone Fohlenweid dient der Errichtung von Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung und den Pferdesport. Gestattet sind ausserdem sämtliche in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen.

§ 22

Materialabbauzone
¹ In der Materialabbauzone können Kies, Sand und Steine abgebaut werden sowie unverschmutzte Aushubmaterialien abgelagert werden.

² Teilflächen, die noch nicht gerodet und abgebaut sind oder als Wald rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der aargauischen Waldgesetzgebung.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 23

Waffenplatzzone WP2
¹ Die Waffenplatzzone WP2 dient der militärischen Nutzung.

² Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere derjenigen der Nassstandorte, besonders Rücksicht zu nehmen.

³ Beim Neubau oder der Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Terrainveränderungen ist die Stellungnahme des Stadtrates einzuholen.

Feuchtgebiet
Waffenplatz

⁴ Innerhalb der blau schraffierten Bereiche der Waffenplatzzone 2 gelten die Ziele, Bewirtschaftungsvorgaben und Nutzungseinschränkungen gemäss § 24 Abs. 6 BNO.

§ 18

Spezialzone Fohlenweid
¹ Die Spezialzone Fohlenweid dient der Errichtung von Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung und den Pferdesport. Gestattet sind ausserdem sämtliche in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen.

§ 19

Materialabbauzone M
¹ In der Materialabbauzone können Kies, Sand und Steine abgebaut werden sowie unverschmutzte Aushubmaterialien abgelagert werden.

² Teilflächen, die noch nicht gerodet und abgebaut sind oder als Wald rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen über den Wald.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 20

Waffenplatzzone WP2
¹ Die Waffenplatzzone WP2 dient der militärischen Nutzung.

² Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere derjenigen der Nassstandorte, besonders Rücksicht zu nehmen.

³ Beim Neubau oder der Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Terrainveränderungen ist die Stellungnahme des Stadtrates einzuholen.

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzone im Kulturland

§ 15

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

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet, soweit die Massnahmen nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

³ Folgende Naturschutzzonen werden aus-
geschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Magerwiesen / Übergangszonen	gelb	Artenreiche Heuwiese, Puffer entlang von Feuchtgebieten als Schutz von Nährstoffeinträgen	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni
<u>Feuchtgebiete:</u> - Gewässer (Weiher, Moos Steirüti)	blau G	Feucht- und Laichgebiete	Kein Schwimmen, Befahren.
- Streuwiese (Parzelle 378)	S	Riedwiese	Streuschnitt im Herbst/Winter

⁴ In den Naturschutzzonen gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 ABauV.

§ 21

Naturschutzzone Wald
Naturschutzzone Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

§ 16

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

Für kleinflächiges Waldeigentum bis zu 20 ha müssen gem. § 28 Abs. 2b) AWaV Holzschläge von jährlich mehr als 10 m³ durch den zuständigen Revierförster angezeichnet werden. Ausgenommen sind Holzschläge in Naturschutz- bzw. Auengebieten von nationaler und kantonaler Bedeutung.

3.4 Schutzzonen

§ 24

Naturschutzzonen ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere, sowie von typischen Einzelobjekten.

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

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

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

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	- Erhalten und Fördern der typischen, <u>auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</u> —	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung als Heuwiese - Keine Düngung, <u>chemische Hilfsstoffe</u> und Beweidung - <u>Strukturvielfalt durch gestaffelte Mahd auf Teilflächen ab 15. Juni fördern, ab 1. Juli Altgrasinseln belassen</u>
Extensive Weide	- <u>Erhalten der nährstoffarmen Bedingungen als Nährstoffpufferzone.</u>	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung als extensive Weide - Keine Düngung, keine <u>chemische Hilfsstoffe</u> , keine Beweidung ausserhalb der Vegetationsperiode.
Feuchte Wiese	- <u>Erhalten und Fördern der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, feuchten Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</u> - Riedwiese erhalten	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung - <u>Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe</u> und Beweidung - <u>bei Riedwiesen Streuschnitt im Herbst / Winter, kein Befahren, extensiv bewirtschaftete Pufferzone von 3 m Breite anlegen, offene Wasserflächen vor übermässigem Bewuchs freihalten</u>

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Status	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Rottenschwiler Moos	NkBW; Auengebiet von nationaler Bedeutung	Auenwald mit alten Silberweiden und hohem Eichen- und Totholzanteil	Gemäss Konzept Auenschutzpark
Foremoss	NkBW	Moorregeneration, naturwaldgemässe Bestockung, Laichgebiet, Brutbiotop	Gemäss Vertrag zwischen Grundeigentümer und Baudepartement
Steirüti		Primär Amphibienlebensräume	Gemäss bestehender Vereinbarung
Winkelmäss	NkWB	naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung mit standortheimischen Baumarten; Belassen von abgestorbenen Bäumen.

³ Der Wald im Bereich des Reussufers und des Rottenschwiler Moores ist nach Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus zu bewirtschaften (Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung beizumessen.

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
<u>Feuchtgebiete Waffenplatzzonen</u>	- <u>Erhalten und Fördern der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, feuchten Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</u>	- <u>Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung</u> - <u>Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe und Beweidung</u> - <u>bei Riedwiesen Streuschnitt im Herbst / Winter, extensiv bewirtschaftete Pufferzone von 3 m Breite anlegen, offene Wasserflächen vor übermässigem Bewuchs freihalten</u>

³ Für die einzelnen Naturschutzzonen im Wald gelten folgende spezifische Zielsetzungen:

- a) Bibelholz: Lichter bis lockerer, totholzreicher Laubwald mit alten, grosskronigen Buchen und Eichen
- b) Reussufer Chesselboden: Naturgemässer Laubwald mit eingesprengten Pionierbaumarten (Birken, Weiden, Schwarzerlen, Traubenkirschen)
- c) Chesselboden: Extensive Bewirtschaftung
- d) Bleichi: Stabilitätspflege, ansonsten keine Bewirtschaftung
- e) Promenade: Wiederherstellen des ehemaligen Charakters als waldartiger Park; abwechslungsreicher Laubwald mit wesentlichem Anteil grosskroniger Bäume
- f) Zopfau: Erhalten des lichten bis lockeren Laubmischwaldes mit Eichen
- g) Landgericht: Keine Bewirtschaftung mehr, der Natur überlassen
- h) Stockweiher: Förderung naturnaher Bestockungen und abwechslungsreicher Strukturen
- i) Eichwald/Dickhölzli: Förderung Eichenbestände
- j) Hegnau: Erhalten und Fördern einer naturnahen Uferbestockung im Auengebiet; Reaktivieren und Neuschaffen von Altwasserstrukturen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22

Umgebungsschutzzone Altstadt

¹ Die Umgebungsschutzzone Altstadt umfasst das empfindliche und für den Schutz des Altstadtbildes massgebende Umfeld.

² In der Umgebungsschutzzone kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.

³ Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen dürfen im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen nicht überschritten werden.

§ 17

Zone Hang H

¹ Die Zone Hang (H) umfasst das schwarz umrandete Gebiet westlich der Kantonsstrasse K260 am Suterhübel.

² Die Zone Hang bezweckt eine infolge der sehr starken Hanglage dem Gelände angepasste Bauweise und dient der Erhaltung des Ortsbildes gemäss Art. 6.1.1. BNO (§49, 50).

³ Es gelten die Bestimmungen für die Zone W2A, resp. W2 sofern sie nachstehend nicht ausdrücklich geändert sind. In der Zone „Hang“ sind zusätzlich erlaubt: Aneinandergereihte, jedoch gestaffelte Baueinheiten. Jede Wohnung muss Austritt auf gewachsenes oder verändertes (soweit im Rahmen der Bauvorschriften) Terrain oder auf eine mindestens zur Hälfte begrünte Terrasse mit einer Minimaltiefe von 4 m gewähren. Die nutzbare Fläche im Garten oder auf der Terrasse muss mindestens 15% der Wohnfläche betragen. Terrassensiedlungen sind sorgfältig zu gestalten. Flachdächer sind möglich.

⁴ Bei Bauten mit Schrägdächern hat die Firstrichtung parallel zum Hang zu verlaufen.

⁵ Mehrlängenzuschläge und deren maximalen Beschränkungen fallen bei aneinandergereihten, jedoch gestaffelten Baueinheiten (Flächenüberbauungen, Anhang 1 BNO) weg. Bei allen anderen Bauten ist der Mehrlängenzuschlag anzuwenden.

⁶ Bei solchen Flächenüberbauungen darf speziell in der Zone W2A analog der Zone W2 eine AZ von 0.4 angerechnet werden.

⁷ Bei Flächenüberbauungen (Reiheneinheiten / Terrasseneinheiten, Teppicheinheiten gemäss Anhang) müssen mind. 80% aller Parkplätze unterirdisch angeordnet werden.

3.5

Überlagerte Schutzzonen

§ 25

Umgebungsschutzzone Altstadt

¹ Die Umgebungsschutzzone Altstadt umfasst das empfindliche und für den Schutz des Altstadtbildes massgebende Umfeld

² In der Umgebungsschutzzone kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.

³ Die zonengemässen **Fassaden-** und **Gesamthöhen** dürfen im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen nicht überschritten werden.

⁸ Die Höhe von Stützmauern darf max. 2.5 m ab niedriger gelegenem Terrain betragen. Die Abstände haben sich nach ABauV, §19, Abs. 1 zu richten.

⁹ Abstellplätze und Zufahrten zu Garagen usw. sind einheitlich in Verbundsteinpflasterung zu bauen. Baum- und Pflanzgruben sollen diese Flächen gliedern und einen gartenähnlichen Charakter bilden.

¹⁰ Die Umgebungsbepflanzung aller Bauten ist sorgfältig zu gestalten.

¹¹ Der Gemeinderat kann in diesem Gebiet spezielle Bedingungen in Hinsicht auf die Gestaltung und die Grösse von Baukuben beschliessen.

¹² Der Gemeinderat kann vorgelegte Bauprojekte vor Erteilung der Baubewilligung auf Kosten der Bauherrschaft fachmännisch begutachten lassen und spezielle Bedingungen in Hinsicht auf das Landschafts- und Dorfbild verlangen.

¹³ Auf bestehende Bauten sind die Vorschriften sinngemäss anzuwenden. Über die Anwendung im Einzelfall entscheidet in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen der Gemeinderat.

§ 23

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen nach § 17 BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, und betriebsnotwendige Installationen die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 18

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13. Die bestehenden Christbaumkulturen dürfen nicht weiter ausgedehnt werden.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagel-schutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ In der Landschaftsschutzzone gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 AbauV.

§ 26

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten oder naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach §§ 19 und 20 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Absatz 3 und Absatz 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Die bestehenden Christbaumkulturen dürfen nicht weiter ausgedehnt werden. Verfestigte Lauffhöfe und Trockenplätze sind nicht zugelassen.

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

⁴ Witterungsschutzanlagen (inkl. Einzelreihenabdeckungen) in dunklen Farbtönen, nichtbegehbare Folientunnel und dergleichen sind während max. 6 Monaten zulässig. Entsprechende Anlagen dürfen aufgrund ihrer Anzahl und des jeweiligen Ausmasses das grundsätzliche Schutzziel jedoch nicht übermässig beeinträchtigen.

⁵ Innerhalb der Landschaftsschutzzone sind sämtliche Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig.

§ 24

Schutzzone
Kleinstandorte

¹ Die Schutzzonen für Kleinstandorte sichern bestehende und geplante Lebensräume und Vernetzungselemente für Pflanzen und Tiere innerhalb des Baugebietes oder an dessen Rand. Diesem Ziel dienen die Anlage und der Erhalt von standortheimischen Hecken, Kleingehölzen, Uferbestockungen oder nährstoffarmen Wiesenflächen.

² Innerhalb dieser Zonen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Umbruch, Düngung, Beweidung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung des Bodens und der Vegetation beeinflussen, nicht gestattet.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, und betriebsnotwendige Installationen die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 27

Schutzzone
Kleinstandorte

¹ Die Schutzzonen für Kleinstandorte sichern bestehende und geplante Lebensräume und Vernetzungselemente für Pflanzen und Tiere innerhalb des Baugebietes oder an dessen Rand. Diesem Ziel dienen die Anlage und der Erhalt von standortheimischen Hecken, Kleingehölzen, Uferbestockungen oder nährstoffarmen Wiesenflächen.

² Innerhalb dieser Zonen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Umbruch, Düngung, Beweidung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung des Bodens und der Vegetation beeinflussen, nicht gestattet.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, und betriebsnotwendige Installationen die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 28

Puffer- und
Umgebungszone

¹ Puffer- und Umgebungszone bezwecken, die angrenzenden Naturschutzgebiete vor schädlichen Einflüssen aus dem Umfeld zu schützen sowie die verschiedenen Funktionen des Bereichs B der nationalen Amphibienlaichgebiete für die Amphibien (IANB) zu erfüllen.

² Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Abs. 1 zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngen und Mulchen nicht gestattet.

³ Bauten und Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Funktion als Puffer- und Umgebungszone können vorbehaltlich § 33 Abs. 3 BNO bewilligt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

§ 25

Altholzinseln und Reservate

¹ In der Altholzinsel Dickhölzli und den Reservaten Hegnau und Stockweiher ist die forstliche Bewirtschaftung einzustellen. Es erfolgen keine Eingriffe zur Pflege, Verjüngung oder Ernte von Beständen.

Eichenmanagement

² Innerhalb der bezeichneten Bereiche ist der Wald zu Gunsten der ökologisch wertvollen Eichen und weiterer für diese Standorte typischer und seltener Baumarten zu pflegen. Im Interesse des Erhalts und der Förderung des Eichenbestandes ist dieser - namentlich auf den Verjüngungsflächen aufgrund der Lothar-Schäden - gezielt zu fördern. Konkurrierende Bäume anderer Arten sind zu entfernen. Eichenverjüngungen sind gegen Wildverbiss zu schützen und deshalb einzuzäunen.

Grundwasserschutz-zonen

§ 19

¹ Im Zonenplan sind Grundwasserschutz festgelegt mit dem Fassungsbereich und den Schutzzonen.

² Für Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des eidg. Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörigen Ausführungserlasse.

³ Die entsprechenden Vorschriften im Bereich des Grundwasserpumpwerks Hermetschwil-Staffeln sind im Schutzzonenreglement der Gemeinde Hermetschwil-Staffeln vom 12. Mai 1994 umschrieben.

§ 29

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

³ 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 standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzone Wald aus:

(Bezeichnung im Plan)	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald (N)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf die Absätze 1 bis 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Naturschutzzone Wald Promenade (P)	Abwechslungsreicher Laubwald mit wesentlichem Anteil grosskroniger Bäume. Schutz und Erhalt der Eiben.	Auf die Absätze 1 bis 3 abgestimmte Bewirtschaftung Zusätzlich: Erhalt bestehender Eiben
Eichenwaldreservat (E)	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Auf die Absätze 1 bis 3 abgestimmte Bewirtschaftung Zusätzlich: <u>Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen</u>
Altholzinsel (Aa-Ae)	Prozessschutz	<u>Gebiete Aa-Ad:</u> <u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u> <u>Gebiet Ae:</u> <u>Verzicht auf forstliche Nutzung im Kernbereich. In den Randbereichen ist weiterhin eine forstliche Nutzung gemäss naturnahen Waldbau möglich. Im Kernbereich sind nur Eingriffe im Interesse der Schutz- und Entwicklungsziele des Moores zulässig</u>

§ 30

Kulturschutzzone Promenade

¹ Die Kulturschutzzone Promenade ist dem Waldareal überlagert. Sie bezweckt den Schutz und Erhalt der Parkanlage aus dem Jahr 1822.

² Die Anlage dient der waldverträglichen Erholungs- und Freizeitnutzung im bestehenden Umfang. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Die Anlage ist so zu pflegen und zu unterhalten, dass die bestehende Aufenthaltsqualität, die Begehbarkeit der Verkehrsflächen und die Benutzbarkeit und Funktionstüchtigkeit der Ausstattung dauerhaft gesichert sind.

⁴ Die Originalsubstanz aus dem 19. Jahrhundert ist zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden. Im Übrigen sind alle Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen zulässig, die dem Zonenzweck (Absatz 1 und 2) entsprechen.

⁵ Die Bewirtschaftung der Vegetation hat gemäss forstlichen Richtlinien zu erfolgen. Im Übrigen gelten die Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen gemäss § 29 BNO.

⁶ Die Vorschriften des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.

§ 31

Hochwasser- gefahrenzonen

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

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ In der Hochwassergefahrenzone 1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte 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 usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig. § 36c BauV bleibt anwendbar.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind sensible Bauten und Anlagen 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. § 36c BauV bleibt anwendbar.

§ 41

Hochwassergefähr- detes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminderung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ auszurichten.

² Als massgebende Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

⁵ 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.

§ 32

Freihaltezone
Hochwasser

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

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

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

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

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

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

⁶ 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.

§ 35

Gewässerabstand

¹ Gegenüber der Reuss beträgt der Abstand für Bauten 20 m, gemessen ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand, mindestens jedoch 12 m ab vermarkter Grenze der Gewässerparzelle.

² Ausgenommen von dieser Bestimmung sind folgende Bereiche:

- a) Altstadtzone A, in welcher die bestehenden Gebäudefluchten massgebend sind.
- b) Gebiet zwischen der Reussbrücke BDWM bis zur Wällismühle, wo ein Gewässerabstand von 12 m ab Uferlinie einzuhalten ist.
- c) Waffenplatzzone WP1 südlich der Reuss, wo der Gewässerabstand für Bauten, die das gewachsene Terrain um mehr als 2 m überragen, 50 m beträgt.

3.5 Schutzobjekte

§ 27 (§ 26 nachfolgend)

Gewässer und ihre Ufer, Uferschutzzone, Uferschutzstreifen

Uferschutzstreifen im Kulturland

¹ Beidseits sämtlicher im Kulturlandplan aufgeführter Bäche wird ein Uferschutzstreifen von 3.0 m ab Gewässergrenze ausgedehnt. Diese entspricht der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand resp. der Grenze der Gewässerparzelle bei ausgemerkten Gewässern.

² Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind verboten. Ausgenommen davon sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen oder notwendiger Erschliessungsanlagen innerhalb des Uferschutzstreifens untersagt, ebenso das Pflügen und Beweiden sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.

§ 20

¹ Stehende und offen fließende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten.

² Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus.

³ Die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

⁴ Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz.

⁵ In der Bauzone wird zum Schutze des Pflanzenbestandes eine Uferschutzzone ausgedehnt. Eine private Gartennutzung ist gestattet.

⁶ Ausserhalb der Bauzone werden Uferschutzzone und Uferschutzstreifen ausgedehnt. Der Uferschutzstreifen bezeichnet die geschützten Ufer von 3 m ab Böschungskante. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

⁷ Innerhalb der Uferschutzzone und des Uferschutzstreifens sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

§ 33

Gewässerraumzone, Gewässerraum

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

² Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden.

³ Innerhalb der Gewässerraumzone und des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

⁴ In dem im Bauzonenplan zwischen Holzbrücke und Eisenbahnbrücke hellgrün bandierten Bereich der Gewässerraumzone kann von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach Art. 41c Absätze 3 und 4 Gewässerschutzverordnung (GschV) befreit werden. In diesem Bereich ist eine Gartennutzung zulässig.

§ 34

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb der Bauzonen

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

§ 26

Naturobjekte
Allgemeines

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern resp. Eigentümerinnen oder den für die Bewirtschaftung Zuständigen geregelt.

Gehölze, Hecken,
Waldränder

² Die bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Entlang der H, F und U ist ein Pufferstreifen von 3m Breite extensiv zu bewirtschaften. Innerh dieses Bereichs sind die Düngung, das Verwenden von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, (die Beweidung), der Umbruch sowie das Erstellen von (Hoch)bauten nicht gestattet.

Hecken,
Feldgehölze,
Uferbestockungen

Einzelbäume,
Baumreihen

³ Die bezeichneten, markanten Einzelbäume/Baumreihen dürfen nicht gefällt werden u. sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Stadtrat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.

Waldränder

⁴ Bei der Pflege der Waldränder ist ein biologisch und landschaftlich wertvoller, stufiger Waldmantel mit Strauchsaum zu erhalten resp. anzustreben.

Magerwiesen

⁵ Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume vieler seltener Pflanzen- und Tierarten geschützt. Bauten und Anlagen, Terrainveränd., Umbruch, Düngung, Beweidung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung des Bodens und der Vegetation beeinflussen, sind nicht gestattet. Magerwiesen sind jährlich ein- bis zweimal zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Weiher

⁶ Die geschützten Weiher und ihre Umgebung sind als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten. Der umgebende Wald resp. die Bestockung ist im nahen Umfeld periodisch auszulichten. Die Weiher sind in ihrer Ausdehnung zu erhalten und vor Verlandung zu schützen.

⁷ Der ehemalige Reuss-Prallhang in der Fohlenweid ist ungeschmälert zu erhalten und hinsichtlich seiner landschaftlichen Wirkung sowie der Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt aufzuwerten.

§ 21

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem Wert und dürfen nicht beseitigt werden.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Natur-objekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen
Hecken	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern

³ Gehölze und Hecken erfüllen eine landschaftsgliedernde Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz ausserhalb Uferschutzzonen). Sie dürfen nicht gerodet werden. Die Neuanpflanzung von Hecken liegt im öffentlichen Interesse.

⁴ Eine Beseitigung von Gehölzen und Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Bewilligung durch das Baudepartement.

3.6 Schutzobjekte

§ 35

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
Hecken-, Feld- und Ufergehölz	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum	- Struktur erhalten - <u>periodisch im Rhythmus von 5-8 Jahren abschnittsweise auslichten</u> , biologischen Wert nicht vermindern, <u>im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</u> - <u>ausschlagkräftige Arten zu Gunsten von langsam wachsenden Arten stärker zurückschneiden</u> - <u>Markante Bäume nicht entfernen</u> - Pufferstreifen von 3 m Breite; kein Düngen, kein Einsatz von chemischen Mitteln, kein Mulchen, keine (Hoch)-bauten zulässig.
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Erhalt und Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen - <u>Wenn zwingende Gründe es erfordern</u> , kann der Stadtrat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.
Feuchtstandort (Weiher)	- Weiher und ihre Umgebung sind als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten - Weiher vor Verlandung schützen	- umgebenden Wald resp. Bestockung im nahen Umfeld periodisch auslichten. - Ausdehnung der Weiher erhalten.
Magerstandort (Wiese)	- Erhalten und Fördern der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung als Heuwiese - Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe und Beweidung - Strukturvielfalt durch gestaffelte Mahd auf Teilflächen ab 15. Juni fördern, ab 1. Juli Altgrasinseln belassen
Naturobjekte (Reuss-Prallhang, erratischer Block)	- Ungeschmälerte Erhaltung der landschaftlichen Wirkung und Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt	- Erhaltung

Kulturobjekte mit Substanzschutz	<p>§ 28</p> <p>¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine wesentliche bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Stadtrat bewilligt werden.</p> <p>² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.</p> <p>³ Für Renovationen und Umbauten kann der Stadtrat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind gemäss dem entsprechenden Beitragsreglement möglich.</p>	<p>§ 22</p> <p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbart ist.</p> <p>² Für weitergehende bauliche Veränderungen (Teilabbrüche, Erweiterungen) ist ein Fachgutachten erforderlich. Das Schutzziel darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p>	Gebäude mit Substanzschutz	<p>§ 36</p> <p>¹ Die im <u>Bauzonen- oder im Kulturlandplan</u> rot bezeichneten Gebäude sind von <u>__ kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert</u> und in ihrer Substanz, <u>das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche</u>, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind <u>__ zu unterhalten. __</u> Sie dürfen <u>__</u> aus-, an- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. In begründeten Fällen kann der Stadtrat gestützt auf ein Fachgutachten und unter Einbezug der kantonalen Fachstellen Ausnahmen vom Abbruchverbot bewilligen.</p> <p>² Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, <u>auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind.</u></p> <p>³ Für Renovationen und Umbauten <u>von Gebäuden mit Substanzschutz</u> kann der Stadtrat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. <u>Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig anzuzeigen.</u> Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind gemäss dem Reglement Gemeindebeiträge zur Pflege des Altstadtbildes und kommunaler Schutzobjekte möglich.</p>
Gebäude mit Volumenschutz		<p>§ 23</p> <p>¹ Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den beiden Gebäuden mit Substanzschutz zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.</p> <p>² Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.</p> <p>³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p>	Kulturobjekte	<p>§ 37</p> <p>¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (<u>Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Denkmal, Historische Mauer, Hohlweg</u>) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden <u>und sind fachgerecht zu pflegen.</u> <u>__</u></p>
Übrige Kulturobjekte		<p>§ 24</p> <p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise die Versetzung bewilligen.</p>		
Archäologische Interessensgebiete	<p>§ 29</p> <p>... bezeichnen Bereiche im Umfeld bis heute bekannter arch. Fundstellen. Sie werden im Bauzonen- /Kulturlandplan festgehalten. Geplante Grabarbeiten innerhalb dieser Gebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.</p>			

4.1 Ausnützung

§ 30

Ausnutzung Dach- und Attikageschoss
Ausnutzungsziffer

¹ Flächen in Dach- und Attikageschossen zählen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

§ 25

¹ Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht mitberechnet.

² Bei behindertengerechter Bauweise kann der Gemeinderat pro Einfamilienhaus und pro Vollgeschoss bei Mehrfamilienhäusern einen Ausnutzungszuschlag von 10 m² gewähren.

³ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnutzungszuschlag von 20 m² pro Wohneinheit gewährt.

⁴ Die Zuschläge gemäss Abs. 3 und 4 können kumuliert werden.

§ 31

Massgebende Bruttogeschossfläche

Mit Ausnahme der Ausnutzungsermittlung sind bei sämtlichen übrigen Berechnungen, wie z.B. der Ermittlung der Parkplätze und Spielflächen, den Anschlussgebühren usw., die effektiven Bruttogeschossflächen ohne Berücksichtigung von § 30 BNO massgebend.

§ 32

Gewerbe Ausnutzungsziffer

¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 26

¹ Als nicht störende (Empfindlichkeitsstufe II) Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend (Empfindlichkeitsstufe III) gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

4.1 Ausnützung

§ 38

Ausnutzungsziffer

¹ Dach- und Attikageschosse __ werden bei der Ausnutzungsberechnung nicht angerechnet.

² Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsberechnung in den Zonen W2 und W2D nicht angerechnet.

³ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, kann ein Ausnutzungsbonus von 20 m² pro Wohneinheit gewährt werden.

Sicherung minimale Ausnutzung

⁴ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die maximale Ausnutzungsziffer erreicht werden kann.

⁵ Werden in der W2 und W2D auf als überbaut geltenden Parzellen zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von § 35 Abs. 1 BauV ist nicht zulässig.

Hinweis: Störende Betriebe neu in § 15c BauV geregelt

Hinweis: Störende Betriebe neu in § 15c BauV geregelt

4.2 Abstände

§ 33

Mehrlängenzuschlag
Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die Fassadenlänge von 20.0 m bei Gebäuden mit drei und mehr Geschossen überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.0 m. Für die Kernzone gilt kein Mehrlängenzuschlag.

² Bei der Bemessung der Fassadenlänge werden vorspringende Bauteile und Anbauten nicht berücksichtigt. Die Fassadenlänge reduziert sich um das Mass allfälliger Rücksprünge innerhalb der Fassade.

§ 34

Abstände
Reduktion der
Grenzabstände

¹ Zwischen Hauptgebäuden (ohne Mehrfamilienhäuser) kann der Gebäudeabstand auf minimal 5.0 m reduziert werden. Ebenfalls möglich ist der Zusammenbau.

Nachisolation
Energiesparmassnahmen
(§ 34 BNO Hermet-schwil-Staffeln)

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

Besondere
Vorschriften

§ 30

Bei Gebäudelängen über 15.0 m (Zonen W2A, W2), über 20.0 m (Zone W2D), über 25.0 m (Zone WG2) erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um je 4.0 m.

§ 27 und § 34

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. Folgende Minimalwerte dürfen nicht unterschritten werden:

	W2A	W2	W2D
Grenzabstand klein	3.0 m	3.0 m	3.0m
Grenzabstand gross	6.0 m	6.0 m	6.0m

² Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen.

¹ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

§ 29

¹ Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten. Diese Regelung gilt nicht für MFH (§47, Abs. 2, BauG)

4.2 Abstände

§ 39

Mehrlängenzuschlag ¹ Wird die **Gebäudelänge** von 20.0 m bei Gebäuden mit drei und mehr Vollgeschossen überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.0 m. Für die Kernzone gilt kein Mehrlängenzuschlag.

§ 40

Grenz- und
Gebäudeabstand ¹ Zwischen Gebäuden __ kann der Gebäudeabstand mit Ausnahme der Bestimmungen in Absatz 2 auf minimal 5.0 m reduziert werden, sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind. Ebenfalls möglich ist der Zusammenbau.

Bärenmatt / Zelgli
und Au ² Innerhalb der im Bauzonenplan Bremgarten gelb bandierten Bereiche in den Gebieten Bärenmatt / Zelgli und Au ist die Reduktion der in § 6 Absatz 1 bezeichneten kleinen und grossen Grenzabstände ab einer Fassadenhöhe von 7.5 m nicht gestattet. Gedeckte Erschliessungs- und Parkieranlagen sind bis zu einer Fassadenhöhe von 2.5 m und bei begehbarem Dach bis zu einer Fassadenhöhe von 3.5 m von dieser Bestimmung ausgeschlossen.

Gebäudeabstand zu
bestehenden Bauten ³ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem **Grenzabstand**, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene **Grenzabstand**, nicht jedoch der **Gebäudeabstand** einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 28

¹ Gegenüber von Grenzen des Kulturlandes ist für Bauten der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 41

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für **Gebäude** der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. **Klein- und unbewohnte Anbauten** haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Diese Grenzabstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 42

Strassenabstand

¹ Gegenüber Gemeindestrassen dürfen Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen baulicher Art bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie Parkfelder bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Für Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen baulicher Art von 0.8 m bis max. 1.8 m Höhe beträgt der Strassenabstand 0.6 m.

Stützmauern und Einfriedungen höher als 1.8 m

³ Stützmauern und Einfriedungen höher als 1.8 m sind zulässig, wenn sie mit dem über 1.8 m liegenden Bereich entweder als Böschung mit einem Neigungsverhältnis von weniger als 1:1 (Höhe:Breite) ausgeführt werden, oder um das Mehrmass ihrer Höhe weiter von der Strassengrenze zurückveretzt werden.

§ 35

Gewässerabstand

¹ Gegenüber der Reuss beträgt der Abstand für Bauten 20 m, gemessen ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand, mindestens jedoch 12 m ab vermarkter Grenze der Gewässerparzelle.

² Ausgenommen von dieser Bestimmung sind folgende Bereiche:

- a) Altstadtzone A, in welcher die bestehenden Gebäudefluchten massgebend sind.
- b) Gebiet zwischen der Reussbrücke BDWM bis zur Wällismühle, wo ein Gewässerabstand von 12 m ab Uferlinie einzuhalten ist.
- c) Waffenplatzzone WP1 südlich der Reuss, wo der Gewässerabstand für Bauten, die das gewachsene Terrain um mehr als 2 m überragen, 50 m beträgt.

4.3 Abgrabungen

§ 36

Reduktion Gebäude-
bzw. Firsthöhe

Untergeschoss

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben, reduziert sich die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe auf dieser Seite um die Höhe der Abgrabung.

² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um die durchschnittliche Höhe dieser Aufbauten.

§ 31

¹ Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge im Untergeschoss von mehr als 80 cm in der Ebene und 1,20 m am Hang sind bis 1/6 der Fassadenabwicklung (Summe aller Fassadenlängen ohne Anbauten) zulässig. Überschreiten diese tieferen Abgrabungen 1/6 der Fassadenlänge, zählt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

(§ 36 Abs. 2 BNO Bre neu in § 54 Abs 2 und 3 nBNO geregelt)

4.3 Abgrabung

§ 43

Abgrabung

¹ Das an eine **Gebäudefassade** anschliessende massgebende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der **Gebäude-länge** freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade für Garagen und Erschliessungsanlagen 8.0 m breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Baureife und Erschliessung

Benützung von Privateigentum

§ 32

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. nach Absprache auf oder an Privateigentum anbringen lassen. Es besteht keine Entschädigungspflicht.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 39

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, WG4, WG3, W3 und W2 zulässig. Sie erfordern in den Zonen W2 eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m², in den übrigen Zonen eine solche von 3'000 m².

² In der Zone W2 sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 3.0 m überschritten werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ist der zonengemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern, wenn die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise überschritten wird. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen und der maximalen Gebäudelänge sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind.

5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 44

Benennung, Nummerierung

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

—

5.2 Arealüberbauung

§ 45

Minimale Fläche

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, WA4, WA3, W3 und W2 vorbehältlich nachfolgender Ausnahmen zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 3'000 m² aufweist. In folgenden Bereichen ist eine Arealüberbauung nicht zulässig:

- a) Im gesamten Ortsteil Hermetschwil-Staffeln
- b) Im gelb bandierten Bereich der W3 im Gebiet Bärenmatt / Zelgli
- c) Im gelb bandierten Bereich der WA3 im Gebiet Au

Geschosszahl

² Im Rahmen von Arealüberbauungen dürfen in den Zonen K, WA4, WA3 und W3 die **Fassaden-** und die **Gesamthöhe** um maximal 3.2 m erhöht werden.

³ Gegenüber Nachbargrundstücken ist der zonengemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern, wenn die **Fassadenhöhe** gemäss Regelbauweise überschritten wird. ___

5.2 Technische Bauvorschriften

Allgemeine
Anforderungen

§ 33

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

*(§ 40 BNObre (hochwassergefährdetes Gebiet) bei § 31 nBNO eingefügt)
(§ 33 Abs. 2 BNOhes (Allg. Anforderungen) neu in § 61 nBNO geregelt)
(§ 34 BNOhes (Energiesparmassnahmen) bei § 34 BNObre eingefügt;
neu in § 36 BauV geregelt)*

5.3 Wohnhygiene

Ausrichtung der
Wohnungen

§ 35

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

5.3 Wohnhygiene

§ 46

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

§ 37

Innenräume, Belichtung, Belüftung	¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gilt folgende Anforderung: Raumhöhen: Minimalhöhe 2.3 m. In Räumen unter Schrägdächern ist diese Höhe über einer Bodenflächen von mindestens 5 m ² einzuhalten.
Raumhöhen	
Fensterflächen	Fensterflächen: Min. 1/10 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.5 m, wenigstens aber 0.8 m ² . Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.
Abstellräume (Nebenräume)	² Abstellräume in Mehrfamilienhäusern: Pro Wohnung mindestens 4 m ² auf dem gleichen Geschoss oder im Estrich sowie im Untergeschoss 4 m ² für eine 1-Zimmer-Wohnung + 1 m ² zusätzlich für jedes weitere Zimmer.
<i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen (§ 38 BNO)</i>	
Velos, Kinderwagen, Entsorgung	³ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos und Kinderwagen sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen vorzusehen.
Autoabstellplätze	⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen sind 2/3 der für die Bewohnerinnen und Bewohner erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzulegen oder in das Gebäude zu integrieren.

(§ 37 Abs. 3-4 BNObre sowie § 38 BNOhes unter 5.4 Ausstattung)

Raummasse

§ 36 und § 38

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.8 m ² zu betragen. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.2 m.
² Für Kochnischen in Kleinwohnungen, für Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.
¹ Zu jeder Wohnung in Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m ² vorzusehen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die zugeordnete Wohnung vorzusehen.
² In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.
³ Es müssen separate und abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m ² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m ² Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

§ 37

¹ Die lichte Höhe von dem Wohnen dienenden Räumen muss mindestens 2.3 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.0 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, mindestens aber auf 8 m ² , eine Höhe von 2.3 m aufweisen.
² Dem Wohnen dienenden Räume müssen eine Mindestfläche von 10 m ² aufweisen.
³ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt sind.

§ 47

Minimale Bodenfläche

¹ __ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben __ bei Neubauten eine minimale Bodenfläche von 10 m² aufzuweisen. Ausgenommen sind Küchen.

Hinweis: Lichte Höhe, Fenstergrösse inkl. Dachflächenfenster neu in § 36a Abs. 1 BauV geregelt

Hinweis: Raummasse von Nebenräumen in Mehrfamilienhäusern neu in § 36a Abs. 2 BauV geregelt

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen in Mehrfamilienhäusern

Balkone

Gänge, Treppen

Bezug der Bauten

§ 39

¹ Balkone in Mehrfamilienhäusern müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 4.5 m²
bei 5-Zimmerwohnung und grösser: 6.0 m²

² Wohnbalkone sind nach Möglichkeit windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat 1.5 m zu betragen.

³ Die Anordnung und Abmessungen von Brüstungen und Geländern haben sich nach den entsprechenden SIA-Normen zu richten.

⁴ Verglaste Balkone, Wintergärten etc. müssen im Brüstungsbereich analog den Balkonen gesichert sein (BFU-Richtlinien).

§ 40

¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und allgemein zugängliche Korridore in Mehrfamilienhäusern beträgt 1.2 m.

² Die Anordnung und Abmessungen von Brüstungen und Geländern haben sich nach den entsprechenden SIA-Normen zu richten.

§ 41

¹ Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn die dazugehörige Infrastruktur nicht erstellt, das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, Anforderungen an die Wohnhygiene, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

§ 48

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Stadtrat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn die dazugehörige Infrastruktur nicht erstellt, das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, oder wenn die Anforderungen an die Wohnhygiene, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

(§ 37 siehe vorne)

Zweiradabstellplätze (bisher § 37 Abs. 3 BNO)

Hier nur als Hinweis, Gesamtartikel vorne:
³ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos und Kinderwagen sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen vorzusehen.

§ 44

Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und dergl.) sind Zweiradabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

Hinweis auf § 38 Abs. 2 vorne:
² In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

(§ 37 siehe vorne)

Entsorgungsplätze (bisher § 37 Absatz 3 BNO)

§ 46

¹ Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehr- und Container- oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.

§ 38

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der effektiven Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig und den Spielbedürfnissen der Kinder unterschiedlicher Altersstufen anzulegen.

Spielplätze

§ 45

¹ Bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche resp. der Wohnfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

³ Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt zu achten.

Gemeinschaftsräume ² Zusätzlich ist bei MFH mit mehr als 8 Wohnungen ein gedeckter Aufenthaltsbereich oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung mit einer Fläche von mindestens 20 m² zu schaffen.

5.4 Ausstattung

§ 49

Velos

¹ In Mehrfamilienhäusern ___ sind gut zugängliche und ___ überdeckte Abstellplätze für Velos ___ vorzusehen. Mindestens 25 % der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Abfallentsorgung

³ Bei Mehrfamilienhäusern ___ und Gewerbebauten sind für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container die nötigen Räume oder gegen Einsicht abgeschirmte ___ Plätze vorzusehen.

§ 50

Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ___ sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse ___ hat mindestens 15% der anrechenbaren ___ Geschossfläche zu betragen.

Gemeinschaftsräume

² Bei Gebäuden mit mehr als ___ 10 Wohnungen ist zusätzlich ein gedeckter Aufenthaltsbereich oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung von mindestens 20 m² zu schaffen.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen lässt der Stadtrat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

Anordnung der
Abstellplätze

§ 42

¹ Garagen und Autoabstellplätze sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 43

¹ Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.0 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von mind. 2.5 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

² Für die Gestaltung von Zufahrten sind die aufgeführten SN- Normen massgebend.

³ Auf einer Länge von 5.0 m ab Strassen- oder Gehwegrand sind Zufahrten mit einem staubfreien Belag zu versehen.

⁴ Hartplätze dürfen nicht auf Strassen und Fremdparzellen entwässert werden.

Garagenvorplätze
und Zufahrten

Abstellplätze

§ 51

¹ Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen über das notwendige Angebot gemäss kantonalem Recht oder über das reduzierte Angebot gemäss Absatz 2 hinaus, ist nicht zulässig. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

² Eine Reduktion des Parkfelder-Angebots gemäss § 43 a BauV für autoarmes Wohnen ist bis zum vollständigen Verzicht möglich. Ausgenommen sind Parkfelder für Besuchende.

³ Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 30 Parkfeldern für Motorfahrzeuge oder Vorhaben mit mehr als 30 Arbeitsplätzen können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zu einem Mobilitätskonzept und zu dessen dauernden Umsetzung verpflichtet werden.

⁴ Öffentlich zugängliche Parkieranlagen, die zur Förderung des kombinierten Verkehrs (P+R) und zur Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen dienen, sind vom Mobilitätskonzept befreit.

⁵ Die Einwohnergemeindeversammlung erlässt gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein Parkierungsreglement und legt darin insbesondere fest:

- die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder von Motorfahrzeugen
- die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund,
- die Gebührenpflicht und -höhe auf öffentlichem Grund und für öffentlich zugängliche Parkplätze auf privatem Grund.

6.1 Ortsbild-, und Denkmalschutz

§ 40

Ortsbildgestaltung
Ortsbildschutz

¹ Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild nach folgenden Kriterien:

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

² Besondere Rücksicht wird gefordert in der Altstadt, in der Nähe von Bauwerken mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung oder von Aussichtspunkten.

³ Der Stadtrat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farb- und Materialmuster, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Bepflanzungsplan usw.) verlangen.
- b) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 47

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

- a) Stellung (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, Einfriedigungen
- i) ISOS-Verzeichnis 1976

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 52

Hinweis: Einordnung von Bauten und Anlagen neu in § 15e BauV geregelt

Ortsbildgestaltung

¹ Bei der Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen wird besondere Rücksicht ___ gefordert in der Altstadt, in der Nähe von Bauwerken mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung oder von Aussichtspunkten.

² Der Stadtrat kann bei Baugesuchen, auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume, Angaben über technische Dachaufbauten, usw.) verlangen;
- b) einen Erläuterungsbericht verlangen, worin die Einordnung in den örtlichen Kontext anhand der Kriterien von § 15e BauV beschrieben ist;
- c) Vorschläge zur besseren Einordnung einfordern;
- d) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, und
- e) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 53

Gebäude an
Hanglagen

¹ Am Hang sind Attikageschosse um mindestens 3.0 m von der darunter liegenden talseitigen Hauptfassade zurück zu setzen. In Gegenrichtung zum Hang verlaufende Pultdächer von Gebäuden sind nur zulässig, wenn der Pultdachfirst um mindestens 3.0 m von der talseitigen Hauptfassade zurückgesetzt ist.

§ 48

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² In den Bauzonen W2A, W2, W2D, WG2, G, OE, sowie in der Landschaftszone L soll die Neigung der Dachflächen zwischen 15° und 45° a.T. liegen.

³ In den Bauzonen W2A, W2, W2D, WG2, OE, sowie in der Landwirtschaftszone L sind Flachdächer nur auf eingeschossigen Klein- und Anbauten gestattet. In der Spezialzone Hang H sind Flachdächer möglich. In der Gewerbezone G sind Flachdächer auf einer Grundfläche von maximal 25% der direkt darunter liegenden Geschossfläche erlaubt.

⁴ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

⁵ Anlagen zur Gewinnung von Energie dürfen das Dorfbild nicht beeinträchtigen. Insbesondere dürfen sie keine reflektierende Wirkung haben.

⁵ Zum Schutze des Ortsbildes sind alle Bauten östlich der Kantonsstrasse K 260 mit dunkelbraunen oder braun engobierten Dacheindeckungen zu versehen.

§ 54

¹ Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen bedarf besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² In Dachgeschossen haben sich Dachdurchbrüche in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren.

³ Ausserhalb der Altstadtzone darf die Summe aller Dachdurchbrüche ohne allfällige Dachflächenfenster einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Eine Ergänzung bis zur Hälfte der Fassadenlänge mit Dachflächenfenstern ist zulässig.

—

—

⁴ Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen.

⁵ Anlagen zur Gewinnung von Energie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Insbesondere dürfen sie keine reflektierende Wirkung haben.

⁶ Technische Dachaufbauten wie z.B. Kühl-, Heizungs- und Lüftungsanlagen und weitere nicht auf den Standort auf dem Dach angewiesene technische Bauten sind innerhalb des zulässigen Bauvolumens (Licht- raumprofil) zu integrieren.

⁷ Zum Schutz des Ortsbildes mit der Klosteranlage Hermetschwil sind alle Steildächer — östlich der Kantonsstrasse K 260 und südlich des Waldstücks Rüsshalde mit dunkelbraunen oder braun engobierten Dacheindeckungen zu versehen.

§ 49

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

² Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 55

Aussenraumgestal-
tung

¹ Die Höhenlage der Gebäude und Anlagen ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Schottergärten sind nicht zulässig.

Siedlungsrand

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

Umgebungsschutz Klosteranlage	<p style="text-align: center;">§ 50</p> <p>¹ Die Umgebung der Klosteranlagen bedarf bei Neu- und Umbauten, Terrainveränderungen etc. besonders sorgfältiger Gestaltung. Baugesuche in diesem Bereich sind dem Erziehungsdepartement, Abteilung Kulturpflege (Denkmalpflege) zur Genehmigung vorzulegen.</p>	<i>Hinweis: Umgebungsschutz Klosteranlage obsolet</i>
Materialablagerungen	<p style="text-align: center;">§ 51</p> <p>¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist in allen Zonen bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.</p>	
Ruinen , Baulücken	<p style="text-align: center;">§ 52</p> <p>¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.</p> <p>² Baulücken, die durch Elementarereignisse, Abbruch oder durch längeren Unterbruch der Bauarbeiten entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 57</p> <p>Beschädigte Bauten und Anlagen ¹ Durch Brand, Vernachlässigung oder Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert der vom Stadtrat vorgegebenen Frist ganz und soweit verhältnismässig abgetragen oder wiederhergestellt werden.</p>
Natur- und Landschaftsschutz	<p style="text-align: center;">§ 53</p> <p>¹ Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselementen, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Landschafts-Inventar festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.</p> <p>² Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan und im Bauzonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.</p> <p>³ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.</p>	—

Einwirkungen

§ 54

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

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

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

—

Lärmschutz

§ 55

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

—

§ 58

Aussen-
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden

² Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Bau-
denkmäler kann der Stadtrat Ausnahmen gestatten.

7. TEIL Vollzug, Verfahren

	§ 43	§ 56
Zuständigkeit Vollzugsrichtlinien	¹ Der Stadtrat kann ergänzende Richtlinien zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. ² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
Sicherstellung von Auflagen		³ Für die richtige Erfüllung von Auflage und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann die Sicherstellung einer allfälligen Ersatzvornahme durch Leistung des Geldbetrages auf ein Sperrkonto oder durch Bankgarantie verlangt werden.
Personenwechsel		⁴ Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 20 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.
	§ 42	§ 57
Gebührenreglement	¹ Die Gebühren sowie die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) werden in einem separaten Reglement geregelt.	¹ Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde
Fachgutachten	² Der Stadtrat kann auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einholen, wenn z.B. ortsbaulich, architektonisch, juristisch oder bau- und lärmschutztechnisch problematische Lösungen zu beurteilen sind.	<i>(Bisher § 33 BNO, Technische Bauvorschriften)</i>

7. TEIL Vollzug, Verfahren

	§ 59
Zuständigkeit	¹ Der Stadtrat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
Vollzugsrichtlinien	² Der Stadtrat kann ergänzende Richtlinien zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.
	§ 60
Gebührenreglement	¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Stadt Bremgarten.
	§ 61
Fachgutachten	¹ Der Stadtrat kann auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einholen, wenn z.B. ortsbaulich, architektonisch, juristisch oder bau- und lärmschutztechnisch problematische Lösungen zu beurteilen sind.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 43

Aufhebung bisherigen Rechts
Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 9. Dezember 1999
- b) der Nutzungsplan Kulturland vom 17. Juni 1990
- c) die Bauordnung vom 25. Oktober 1990 inkl. Teilrevision vom 9. Dezember 1999
- d) die Nutzungsordnung Kulturland vom 17. Juni 1990

§ 56

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 7. Januar 1986
- b) die Bauordnung vom 7. Januar 1986
- c) die Spezialbauvorschriften für das Gebiet Suterhübel vom 29. Mai 1996

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 62

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:

Hermetschwil-Staffeln

- a) Bau- und Nutzungsordnung vom 30. November 2001
- b) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 9. Juni 2010
- c) Bauzonenplan vom 30. November 2001
- d) Kulturlandplan vom 30. November 2001

Stadt Bremgarten

- e) Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Januar 2008 inkl. Liste der Kulturobjekte (Anhang 1) mit allen zwischenzeitlichen Änderungen
- f) Reglement für das Bauen in der Altstadt vom 17. Januar 2008 (Anhang 4 zur Bau- und Nutzungsordnung)
- g) Bauzonenplan vom 17. Januar 2008
- h) Bauzonenplan, Teiländerung ‚Waagplatz‘ vom 9. Dezember 2010
- i) Bauzonenplan, Teiländerung ‚Hexenturm‘ vom 15. Dezember 2011
- j) Bauzonenplan, Teiländerung ‚Betriebsgebäude BDWM‘ vom 10. Dezember 2015
- k) Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung ‚Bereich Shell-Tankstelle‘ vom 18. Dezember 2016
- l) Kulturlandplan vom 17. Januar 2008

§ 63

Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), den Bauzonenplänen und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

§ 64

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche, welche noch nicht vom Stadtrat entschieden worden sind, werden nach neuem Recht beurteilt.