



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkungsbericht vom 7. Juni 2010

Vorprüfungsbericht vom 2. September 2010

Öffentliche Auflage vom 19. Oktober bis 17. November 2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Peter Bühlmann

Willy Nöthiger

---

Genehmigung durch den Regierungsrat am 5. September 2012

1

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat mit Beschluss vom 28. August 2013 die Zonierung „Zone ÖBA“ auf den Parzellen 1155 und 1156 aufgehoben und §19 Abs. 3 BNO ersatzlos gestrichen. Nach § 15 Baugesetz sind diese beiden Parzellen zurzeit keiner Nutzungszone zugewiesen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht, Hinweise	5
<b>2. Planungsinstrumente</b>	<b>6</b>
§ 3 Bauzonenplan Kernzonenplan, Kulturlandplan	6
§ 4 Sondernutzungsplanung	6
§ 5 Weitere Planungsinstrumente	6
<b>3. Zonenvorschriften</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Bauzonen</b>	<b>7</b>
§ 6 Bauzonen, Grundmasse, Empfindlichkeitsstufen	7
§ 7 Kernzone Altstadt	8
§ 8 Kernzonen Dorf und Weier	10
§ 9 Gemeinsame Bestimmungen zu den Kernzonen Altstadt, Dorf und Weier	11
§ 10 Zone Kloster Sion	13
§ 11 Ringzone	14
§ 12 Wohnzonen	14
§ 13 Spezialzone Högerrai	15
§ 14 Wohn- und Arbeitszonen	17
§ 15 Arbeitszonen	17
§ 16 Lagerzone Chlafacker	18
§ 17 Spezialzone Chlafacker	19
§ 18 Zone Freizeit und Sport	19
§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19
§ 20 Grünzone	20
<b>3.2 Kommunal geschützte Gebäude und Objekte</b>	<b>21</b>
§ 21 Kommunal geschützte Gebäude und Kulturobjekte	21
<b>3.3 Nutzungszonen im Kulturland</b>	<b>21</b>
§ 22 Landwirtschaftszonen	21
§ 23 Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen	22
§ 24 Landwirtschaftszonen mit extensiver Nutzung	22
§ 25 Rebzonen	23

---

<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>24</b>
§ 26	Besondere Waldstandorte	24
§ 27	Hochstammobstbestand	26
§ 28	Übergangs- und Erosionsstreifen	25
§ 29	Pufferstreifen	26
§ 30	Uferschutzstreifen	26
§ 31	Grund- und Quellwasserschutzzonen	26
<b>3.5</b>	<b>Naturschutzobjekte</b>	<b>27</b>
§ 32	Naturobjekte	27
<b>4.</b>	<b>Definitionen/Allgemeine Massvorschriften</b>	<b>28</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines und Abstände</b>	<b>28</b>
§ 33	Gewerbe, zulässiger Störgrad	28
§ 34	Grenz- und Gebäudeabstände; Reduktion	28
§ 35	Strassenabstand	29
§ 36	Abstand gegenüber dem Kulturland	29
<b>4.2</b>	<b>Arealüberbauungen</b>	<b>29</b>
§ 37	Arealüberbauungen	29
<b>5.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschliessung, Bauvorgang</b>	<b>30</b>
§ 38	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	30
§ 39	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen auf Baustellen	31
<b>5.2</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>31</b>
§ 40	Allgemeine Anforderungen	31
§ 41	Bodensicherung	31
<b>5.3</b>	<b>Wohnhygiene und Ausstattung</b>	<b>32</b>
§ 42	Ausrichtung der Wohnungen	32
§ 43	Raumhöhe, Fenstergrösse, Nebenräume, Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	32
§ 44	Gang- und Treppenbreite, Geländer, Brüstungen und Handläufe	33

---

§ 45	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	33
§ 46	Autoabstellplätze	33
§ 47	Ein- und Ausfahrten	34
§ 48	Spiel- und Erholungsanlagen	34
§ 49	Sicherheit im öffentlichen Raum	34
<b>6.</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>35</b>
<b>6.1</b>	<b>Ortsbildschutz</b>	<b>35</b>
§ 50	Allgemeine Anforderungen	35
§ 51	Umgebungsgestaltung	36
§ 52	Materialablagerungen	36
<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>37</b>
§ 53	Einwirkungen	37
§ 54	Lärmschutz	37
<b>6.3</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>38</b>
§ 55	Hochwassergefährdetes Gebiet	38
<b>7.</b>	<b>Vollzug und Verfahren</b>	<b>38</b>
§ 56	Zuständigkeit	38
§ 57	Gebührenreglement	39
§ 58	Vollzug des Naturschutzes	39
<b>8.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>40</b>
§ 59	Anwendung auf hängige Gesuche	40
§ 60	Aufhebung des bisherigen Rechts, Beschlussvermerke	40
<b>Anhang</b>		<b>41</b>
I	Abkürzungen und Vollzugshilfe	41
II	Inventarliste der kantonal geschützten Objekte	42
III	Liste der kommunal geschützten Gebäude und Objekte	43
IV	Rechtskräftige Sonderntzungspläne	44
V	Weitere Planungsinstrumente	45

Die Einwohnergemeinde Klingnau erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, nachgeführt auf den Stand 1. Januar 2010, folgende Bau- und Nutzungsordnung:

## 1. Geltungsbereich

### § 1

Geltungsbereich

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

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet, ausgenommen dem Dekretsgebiet zum Schutze des Klingnauer Stausees<sup>1</sup>.

### § 2

Übergeordnetes  
Recht<sup>2</sup>

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

Hinweise

<sup>2</sup> In den Fussnoten befinden sich orientierende Hinweise und Verweise, welche keinen Genehmigungsinhalt bilden.

---

<sup>1</sup> Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung vom 17. Mai 1988.

<sup>2</sup> Die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sind als öffentliches Recht zwingend und

<sup>2</sup> Die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist (§ 47 Abs. 2 BauG)

## 2. Planungsinstrumente

### § 3

Bauzonenplan 1 Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 zeigt das Baugebiet, die Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

Kulturlandplan 2 Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 zeigt das Kulturlandgebiet, dessen Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

### § 4

Sondernutzungsplanung<sup>3</sup> 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2 Wenn in begründeten Fällen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf einen Sondernutzungsplan verzichtet werden (z.B. öffentlich rechtlicher Vertrag, Arealüberbauung für das gesamte Gebiet).

### § 5

Weitere Planungsinstrumente<sup>4</sup> Der Richtplan Altstadt, Dorf und Weier sowie weitere kommunale Planungsinstrumente (wie Richtpläne, Leitbilder, Reglemente, Inventare) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Sie sind behördenverbindlich und entfalten gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

---

<sup>3</sup> Rechtskräftige Sondernutzungspläne siehe Anhang III

<sup>4</sup> Planungsinstrumente siehe Anhang IV

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 6

Bauzonen,  
Grundmasse

<sup>1</sup> Das Baugebiet wird in folgende Zonen und die dazugehörigen Grundmasse<sup>5</sup> eingeteilt:

Bauzone	AZ	Vollgeschosse	Grenzabstände		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			gross	klein				
Kernzone Altstadt	§ 7/9						III	§ 7/9
Kernzonen Dorf und Weier	§ 8/9						III	§ 8/9
Zone Kloster Sion	§ 10						III	§ 10
Ringzone	o	2	–	4m	7m	11m	III	§ 11
Wohnzone E2	0.35*	2	–	4m	7m	11m	II	§ 12
Wohnzone W2	0.55*	2	–	4m	8m	12m	II / (III)**	§ 12
Wohnzone W3	0.65*	3	10m	5m	10m	14m	II / (III)**	§ 12
Spezialzone Högerrai	§ 13						II	§ 13
Wohn-/Arbeitszone WA2	0.55	2	–	4m	–	o	III	§ 14
Wohn-/Arbeitszone WA3	0.7	3	–	6m	–	o	III	§ 14
Arbeitszone Zelgli	o	o	o	6m	12m	15m	III / IV	§ 15
Arbeitszone Chochnerwies	o	o	o	6m	10m	12m	III	§ 15
Arbeitszone Oberi Au	o	o	o	6m	10m	12m	III	§ 15

\* maximale Ausnutzungsziffer vgl. auch § 12 Abs. 2

\*\* vgl. § 6 Abs. 2 Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV

<sup>5</sup> Definition der Grundmasse siehe 4. Kapitel.

Bauzone	AZ	Vollge- schosse	Grenzab- stände		Gebäude- höhe	First- höhe	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
			gross	klein				
Lagerzone Chlafacker	§ 16						III	§ 16
Spezialzone Chlafacker	§ 17						III	§ 17
Zone Freizeit und Sport	§ 18						III	§ 18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	o	o	o	o	o	o	II / III	§ 19
Grünzone	§ 20							

Empfindlichkeits-  
stufen<sup>6</sup>

<sup>2</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen der Wohnzonen W2 und W3 gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuteilung in den Zonen mit unterschiedlichen Empfindlichkeitsstufen ist ebenfalls im Bauzonenplan ersichtlich.

Grundmasse

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die mit „o“ bezeichneten Grundmasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

## § 7

**Kernzone Altstadt**  
Zweck

<sup>1</sup> Ziel der Kernzone Altstadt ist, die Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Struktur und Massstäblichkeit sowie in ihrer Bausubstanz zu erhalten.

Nutzung

<sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnen sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe. Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dach ist nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Richtplan

<sup>3</sup> Der Richtplan Altstadt, Dorf, und Weier zeigt die anzustrebende städtebauliche Grundstruktur auf.

---

<sup>6</sup> Die Empfindlichkeitsstufen und die zugehörigen Lärmgrenzwerte sind in Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) geregelt.



---

Bauweise	<sup>4</sup> Es gilt die geschlossene Bauweise. Gebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der historisch gewachsenen Bauzeilen zugelassen.
Hinterhäuser	<sup>5</sup> Auf der Rückseite der zwei historisch gewachsenen Hauptbauzeilen der Altstadt sind ergänzende Bauten zulässig, sofern sie sich klar als Hinterhaus bescheiden, deutlich vom Hauptbau ablösen und die Hauptbauzeilen dominieren lassen.
Unterhaltungspflicht	<sup>6</sup> Alle Bauten und Anlagen sind von den Eigentümern so zu unterhalten, dass die bauliche Substanz und Grundstruktur erhalten bleibt.
Umbauten	<sup>7</sup> Umbauten haben unter Beachtung der Grundstruktur und denkmalpflegerischer Kriterien zu erfolgen.
Abbruch	<sup>8</sup> Bauten dürfen nur abgebrochen werden, wenn es sich um störende Gebäude oder Gebäudeteile handelt, die bei früheren Veränderungen entstanden sind oder wenn der Bauzustand unter Beachtung der Unterhaltungspflicht eine Renovation ausschliesst. Abbruchbewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn der Neubau gleichzeitig bewilligt werden kann und die Realisierung gesichert ist. Dauernd darf ein Gebäude nur beseitigt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
Archäologische Untersuchung	<sup>9</sup> Vor jedem wesentlichen Baueingriff (wie Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub und tiefgreifende Fassadenrenovation) muss eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden können. Der Gemeinderat meldet entsprechende Bauvorhaben der Kantonsarchäologie.

Beiträge der Gemeinde	<sup>10</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Sanierung von Altstadtbauten und leistet im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Beiträge an ausserordentliche Mehraufwendungen.
Erweiterung der Bewilligungspflicht	<sup>11</sup> Alle nach aussen sichtbaren Veränderungen am Gebäude, wie Fassaden-, Fensterrenovationen, Fensterersatz, Skulpturen, Beleuchtungen und Malereien, sind bewilligungspflichtig.
 § 8  	
<b>Kernzonen Dorf und Weier<sup>7</sup></b> Zweck, Grundlagen	<sup>1</sup> Die Kernzonen Dorf und Weier bezwecken, die historischen Vorstädte Dorf und Weier in ihrem Gesamtbild, ihrer Struktur und Massstäblichkeit zu erhalten und zu ergänzen.
Nutzung	<sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnen sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe. Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dach ist nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
Richtplan	<sup>3</sup> Der Richtplan Altstadt, Dorf, und Weier zeigt die anzustrebende städtebauliche Grundstruktur auf.
Neubauten	<sup>4</sup> Neubauten sollen durch Stellung, Gestaltung, Bauvolumen und Materialität die bauliche Struktur und die das Dorfbild prägenden Gärten, Plätze und Gassen übernehmen.
Neubauten ausserhalb historischer Strukturen	<sup>5</sup> In der Kernzone Dorf sind Gebäude mit Satteldach und einer Gebäudehöhe von maximal 7.0 m zulässig, wenn die bauliche Struktur nicht durch historische Gebäude vorgegeben ist.

---

<sup>7</sup> Kommunal geschützte Gebäude und Objekte siehe § 21

## § 9

**Gemeinsame Bestimmungen zu den Kernzonen Altstadt, Dorf und Weier**

<sup>1</sup> Die Altstadt und die beiden Vorstädte sind durch die Summe der vielen für sie typischen baulichen und gestalterischen Details belebt. Diese sind bei jeder Renovation oder Umgestaltung zu wahren und bei Neubauten sinngemäss wieder aufzunehmen.

## Hofräume und Plätze, Mauerzüge

<sup>2</sup> Die Hofräume und Plätze sind im Ortsbild von spezieller Bedeutung. Sie sind ihrer Bedeutung entsprechend freizuhalten, ortsbildgerecht zu gestalten und mit den sie strukturierenden Mauerzügen zu erhalten.

## Gebäude- und Firsthöhen

<sup>3</sup> Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind in der Regel beizubehalten. Veränderungen können nur bei störungsfreier Einpassung in das Altstadt- und Strassenbild und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange bewilligt werden.

## Störende Elemente

<sup>4</sup> Störende bauliche Elemente, die bei früheren Veränderungen entstanden sind, müssen bei Renovationen und Umbauten wieder entfernt werden.

## Brandmauern

<sup>5</sup> Brandmauern sind ein wichtiges strukturierendes Element in den Kernzonen. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Zur Schaffung einzelner Durchgänge dürfen sie durchbrochen werden.

## Fassadengestaltung

<sup>6</sup> Die Fassaden müssen sich durch ihre Ausmasse, Gliederung und Proportionen, Materialien und Farbgebung in das Stadtbild einordnen. Die Fassadengestaltung und die Ausbildung der Details sollen der baulichen Eigenart des Hauses und der Hauszeile entsprechen.

## Fassadenbereich mit zulässigen Lauben

<sup>7</sup> Balkone sind in der Form überdeckter Lauben nur auf den Rückseiten der historisch gewachsenen Bauzeilen zulässig. Die neuen Elemente müssen sich gut einpassen und sind in der Regel unterhalb von Vordächern anzuordnen.

---

Schaufenster	<sup>8</sup> Die murale Wirkung der Fassade soll auch im Erdgeschoss erhalten bleiben. Grösse und Gestaltung von Schaufenstern müssen dem Charakter des Hauses und der Hauszeile entsprechen.
Dachgestaltung <sup>8</sup>	<sup>9</sup> Dachform, Neigung, Aufbauten, Lukarnen wie auch Kamine müssen so disponiert werden, dass das Dach als ganze Einheit sich harmonisch in das städtische Gesamtbild einfügt. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse über 0.5 m <sup>2</sup> sind verboten. Die Dacheindeckung ist bei sämtlichen Altstadtbauten mit alten, braunen oder dunkelroten Tonziegeln vorzunehmen.
Dachaufbauten	<sup>10</sup> Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss in Form von Lukarnen zulässig. Sie dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/4 der Trauflänge betragen.
Reklamen <sup>9</sup>	<sup>11</sup> Aussenreklamen, wie Reklameschilder, Transparente, Firmmentafeln, Hinweistafeln, Schaukästen, Aufschriften, Bemalungen, Signete, Beleuchtungen und Flaggen für Reklamezwecke sind auf das Erdgeschoss zu beschränken und dürfen das Stadtbild nicht stören. Beleuchtete Reklamen dürfen nur eine geringe Leuchtdichte aufweisen.
Aussenantennen, Parabolspiegel	<sup>12</sup> Sichtbare Aussenantennen und Parabolspiegel sind nicht zugelassen.
Solaranlagen	<sup>13</sup> Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) sind in der Kernzone Altstadt sowie in den übrigen Kernzonen auf den historischen Bauzeilen nicht zugelassen.
Automaten, Briefkästen	<sup>14</sup> Freistehende Selbstbedienungsautomaten und Briefkästen sind verboten. Briefkästen in der Kernzone Altstadt an der Sonnen- und Schattengasse sind in die

---

<sup>8</sup> Interne Richtlinien Dachgestaltung/Aufbauten in der Altstadt (vgl. Anhang V)

<sup>9</sup> Interne Richtlinien betreffend Reklamen in der Altstadt vom 10.04.1995

Hausfassade zu integrieren oder innerhalb des Gebäudes anzubringen.

Konstruktions- und Detailpläne

<sup>15</sup> Die relevanten Konstruktions- und Detailpläne der Fassaden und Dächer sind dem Gemeinderat vor Baubeginn zur Bewilligung vorzulegen.

Weitere Hilfsmittel

<sup>16</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts weitere Detailpläne, Reglemente oder Richtlinien erarbeiten, welche der Erreichung des Planungszieles dienen (z.B. Sanierungsförderung, Musterpläne, Studienaufträge usw.).

Ausnahmen

<sup>17</sup> Bei besonderen städtebaulichen und architektonischen Lösungen kann im öffentlichen Interesse ein partielles Abweichen von den Kernzonenvorschriften und Auflagen gestattet werden. Die Voraussetzung dazu bildet eine befürwortende Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege.

## § 10

**Zone Kloster Sion**  
Zweck

<sup>1</sup> Die Zone umfasst das Areal mit dem ehemaligen Kloster Sion sowie die historische Gebäudegruppe westlich des Sionerweges. Ziel ist die Erhaltung des Gesamtbildes, der Struktur und der Massstäblichkeit.

Nutzung

<sup>2</sup> Die Zone Kloster Sion dient dem Wohnen. Nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sind zugelassen.

Bauliche Weiterentwicklung

<sup>2</sup> Für die bauliche Weiterentwicklung gelten die Gestaltungsrichtlinien<sup>10</sup> und sinngemäss § 7 Abs. 6, 8 und 9 (Unterhaltungspflicht, Abbruch, Archäologische Untersuchung).

---

<sup>10</sup> *Gestaltungsrichtlinie Kloster Sion, Feddersen und Klostermann, Zürich, Mai 1991*

## § 11

<b>Ringzone</b>	<sup>1</sup> Die Ringzone dient als Schutzgürtel um die Altstadt. Alle Bauten sollen durch Stellung, Gestaltung und Bauvolumen auf die benachbarte Altstadt Rücksicht nehmen.
Zweck	
Nutzung	<sup>2</sup> Die Ringzone dient dem Wohnen. Nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sind zugelassen.
Bauweise	<sup>3</sup> Die offene und geschlossene Bauweise ist zulässig.

## § 12

<b>Wohnzonen</b>	<sup>1</sup> Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
Nutzung	
Einordnung	<sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten müssen Rücksicht auf den Quartiercharakter nehmen und sich so eingliedern, dass ein gutes Gesamtbild entsteht. Die Pflicht Bauten einzuordnen geht dem Anspruch auf maximale Ausnutzung gemäss § 6 BNO vor.
Wohnzone E2	<sup>3</sup> Die Wohnzone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Pro Gebäude ist maximal eine zusätzliche Einliegerwohnung mit maximal 2 ½ Zimmern zulässig. Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind zu begrünen.
Wohnzone E2, Gebiet Obermatte	<sup>4</sup> In dem im Bauzonenplan bezeichneten, exponierten Gebiet Obermatte gelten folgende zusätzliche Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zulässige Dachformen sind parallel zum Hang verlaufende Satteldächer und der Hangneigung folgende Pultdächer.</li></ul>

- Es ist eine starke Durchgrünung mit einheimischen Pflanzen zu verwirklichen und im Umgebungsplan nachzuweisen.
- Stützmauern über 1m Höhe sind abzustufen und zu begrünen. Höhere Mauern müssen um das Mehrmass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

Wohnzone W2 <sup>5</sup> In der Wohnzone W2 sind alle Gebäudetypen zulässig.

Wohnzone W3 <sup>6</sup> In der Wohnzone W3 sind alle Gebäudetypen mit folgender Einschränkung zulässig. Neue freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.

Wohnzonen südlich des Binnenkanals <sup>7</sup> In den Wohnzonen südlich des Binnenkanals kann aufgrund des hohen Grundwasserspiegels oder der Hochwassergefährdung das Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden. Die Gebäude- und Firsthöhen können um maximal 50 cm erhöht werden. Aufschüttungen sind nur um 50 cm ab gewachsenem Terrain erlaubt.

### § 13

**Spezialzone Högerrai**  
Nutzung <sup>1</sup> Die Spezialzone Högerrai dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Expertengruppe <sup>2</sup> Der ausserordentlich exponierten Lage wegen ist eine Planung und Überbauung nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und einer Expertengruppe im Sinne von § 56 BNO möglich.

Geschosszahl, Grenz- und Gebäudeabstände <sup>3</sup> Geschosszahl, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat nach Anhören der Expertengruppe und unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen festgelegt.

---

Maximale Höhe	<p><sup>4</sup> Die Bauten dürfen die maximale Höhe von 410 m ü M nicht überschreiten. Für technische Aufbauten wie Kamine, Oblichter, Liftaufbauten und dergleichen kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.</p>
Bauweise	<p><sup>5</sup> Die Baukörper und ihre Elemente haben sich in die Landschafts-Silhouette zu integrieren.</p>
Wohnqualität	<p><sup>6</sup> In Bezug auf die äussere und innere Anordnung der Wohnungen ist eine hochstehende Qualität auszuweisen.</p>
Gemeinschaftsanlagen	<p><sup>7</sup> Die Überbauung ist mit genügend Gemeinschaftsanlagen auszurüsten, wie zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkehrsfreie Plätze als Fussgängerraum</li><li>• Gedeckte und im Freien liegende Spielplätze</li><li>• Gemeinschaftsräume (Bastelräume, Jugendlokale, Musikkeller, Spielzimmer, etc.).</li></ul> <p>Die hier geforderten Platz- und Spielflächen gelten anstelle von § 48 BNO.</p>
Verkehr, Parkierung	<p><sup>8</sup> Die Fussgänger sind vom Fahrverkehr weitgehend zu trennen. Es muss eine hohe Verkehrssicherheit erreicht werden.</p> <p>Pro Wohnung sind 2 Parkplätze oder Garagen zu erstellen. Je nach Art der Überbauung sind sie mehrheitlich oder ganz unter Terrain anzulegen.</p> <p>Zusätzlich sind pro Wohnung 0,2 Plätze für Besucher zu erstellen, mindestens 10 Parkplätze.</p> <p>In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze im Rahmen der VSS-Norm reduzieren.</p>
Kiesgrubenwand	<p><sup>9</sup> Die Kiesgrubenwand muss derart neu gestaltet werden, dass sie eine natürliche Stabilität erhält, sich gut in das landschaftliche Gesamtbild einfügt und gegen</p>



Abbrüche und Rutschungen gesichert bleibt.

## § 14

### **Wohn- und Arbeitszonen**

Nutzung

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnen sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

Grundmasse

<sup>2</sup> Bei gewerblich genutzten Bauten kann für die Bestimmung der Höhe der Vollgeschosse eine Erdgeschosshöhe von 4 m angerechnet werden (vgl. § 14 Abs. 3 ABauV).

WA2

<sup>3</sup> Für Wohnbauten ohne Gewerbenutzung gelten die Grundmasse der Wohnzone W2 (§§ 6 und 12 BNO).

WA3

<sup>4</sup> Für Wohnbauten ohne Gewerbenutzung gelten die Grundmasse der Wohnzone W3 (§§ 6 und 12 BNO).

Erschliessungs-,  
Parkierungs- und  
Überbauungs-  
konzept

<sup>5</sup> Bei Bauten mit mehr als 50% der Bruttogeschossfläche zum Wohnen ist für den Umgebungsbereich dieser Bauten ein Erschliessungs-, Parkierungs- und Überbauungskonzept zu erstellen (Erläuterungsbestandteil Baueingabe). Die gemeinsame Erschliessung und Parkierung mit benachbarten Bauten ist anzustreben.

## § 15

### **Arbeitszonen**

Nutzung

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen sind die Produktion und Dienstleistungen zulässig. Reine Lagerbetriebe sind unzulässig.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. In den Arbeitszonen der Empfindlichkeitsstufe III sind auch Wohnungen für Betriebsinhaber zulässig.

---

Empfindlichkeitsstufen <sup>11</sup>	<sup>3</sup> Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung sind im Bauzonenplan bezeichnet.
Gebiet Zelgli	<sup>4</sup> Im Gebiet Zelgli sind Läden für Verkaufsgeschäfte bis zur Nettoladenfläche von insgesamt 1500 m <sup>2</sup> sowie Fabrikläden zulässig.
Gebiet Oberi Au	<sup>5</sup> Im Gebiet Oberi Au, welches der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt ist, sind Schichtbetriebe zugelassen (in Abweichung zu § 33 BNO, zulässiger Störgrad). <sup>6</sup> Die direkt an die benachbarte Altstadtzone angrenzenden Bauten haben durch Stellung, Gestaltung und Bauvolumen Rücksicht auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung zu nehmen.
	§ 16
<b>Lagerzone Chlafacker</b>	<sup>1</sup> Die Lagerzone Chlafacher ist für die offene Lagerung von gewerblichen, nicht grundwassergefährdenden Gütern wie Holz, Kies, Sand und ähnliches Material bestimmt. Hochbauten sind nicht zugelassen. <sup>2</sup> Die Lagergüter haben gegenüber den öffentlichen Strassen den gleichen Strassenabstand <sup>12</sup> einzuhalten wie Bauten.

---

<sup>11</sup> Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):  
In der ES III sind mässig störende Betriebe zugelassen.  
In der ES IV sind stark störende Betriebe zugelassen.  
Der zulässige Störgrad ist in § 33 BNO definiert.

<sup>12</sup> Strassenabstände siehe § 111 BauG (Bauten gegenüber Kantonsstrassen 6 m, gegenüber Gemeindestrassen 4)

## § 17

### **Spezialzone Chlafacker**

<sup>1</sup> In der Spezialzone Chlafacker sind die Wohnnutzung sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.

<sup>2</sup> Die bestehenden Bauten dürfen umgenutzt, renoviert, abgebrochen und im gleichen Volumen wieder aufgebaut sowie geringfügig (in der Regel bis zu einem Viertel) erweitert werden. Neue Wohneinheiten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bisher genutzte Gebäude, die durch höhere Gewalt zerstört werden, dürfen in gleicher Grösse und zu gleicher Nutzung wieder aufgebaut werden. Eine Änderung ist möglich, sofern der bisherige Zustand verbessert wird.

## § 18

### **Zone Freizeit und Sport**

<sup>1</sup> Die Zone Freizeit und Sport ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die diesem Zweck dienen. In dieser Zone sind auch Schrebergärten zulässig.

<sup>2</sup> Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Auf die angrenzenden Zonen ist Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Für die Bewirtschaftung der Schrebergärten sind eingeschossige Gartenhäuschen zugelassen. Die maximale Grundfläche beträgt 6 m<sup>2</sup>.

## § 19

### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

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

<sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung LSV sind im Bauzonenplan bezeichnet.

Gebiet Mühlhof

1

~~<sup>3</sup> Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet Mühlhof hat die Aufgabe eines Schutzgürtels um die Altstadt. Alle Bauten sollen durch Stellung, Gestaltung und Bauvolumen auf die benachbarte Altstadt Rücksicht nehmen.~~

## § 20

Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzonen dienen dem Schutz bzw. Freihaltung der Umgebung der Altstadt, der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, und als ökologischer Korridor.

<sup>2</sup> Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind die Grünzonen von Bauten und Anlagen freizuhalten. Zugelassen sind, sofern sie dem Zonenzweck dienen: Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind.

Binnenkanal<sup>13</sup>

<sup>3</sup> Die Grünzone längs dem Binnenkanal dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung des Binnenkanals und seines Ufersaumes, einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

<sup>4</sup> Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

<sup>5</sup> Für die Ufergehölze gelten die Pflegemassnahmen gemäss § 32 BNO.

---

<sup>13</sup> Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG).

### 3.2 Kommunal geschützte Gebäude und Objekte

#### § 21

##### Kommunal geschützte Gebäude und Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten geschützten Gebäude dürfen nur abgebrochen werden, wenn eine detaillierte Untersuchung der Bausubstanz ergibt, dass ihre Erhaltung unzumutbar ist. Abbruchbewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn gleichzeitig der Neubau bewilligt werden kann und die Realisierung gesichert ist.

<sup>2</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

### 3.3 Nutzungszonen im Kulturland

#### § 22

##### Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung<sup>14</sup> bestimmt.

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

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 5000 m<sup>2</sup> sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

---

<sup>14</sup> Vgl. Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis RPG. Als innere Aufstockung gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion (Tierhaltung / Gemüse- oder Gartenbau) zur langfristigen Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes (Art. 16a Abs. 2 RPG, Art 36 RPV).

## § 23

### **Bauten und Anlagen in den Landwirt- schaftszonen**

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

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse zugelassen. 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.

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

## § 24

### **Landwirtschaftszo- ne mit extensiver Nutzung**

<sup>1</sup> Der Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung sind Gebiete zugeordnet, an denen sowohl ein landwirtschaftliches, als auch ein starkes ökologisches Interesse besteht.

<sup>2</sup> Für die Landschaftsteile, die mit dieser extensiven landwirtschaftlichen Nutzung bezeichnet sind, besteht gleichzeitig ein Interesse zur Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>3</sup> Die Artenvielfalt ist zu erhalten, die bestehenden Kleinstrukturen (Lesesteinhaufen, Gehölze, Obstbäume, Wiesenbäche) sind in ihrem Charakter zu pflegen und zu ergänzen. Vernässte Stellen sollen weder entwässert noch zugedeckt werden.

**Nutzweise**

<sup>4</sup> Die mit dem Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind der Produktion von Heu (Heuwiese) und für die Beweidung bestimmt.

<sup>5</sup> Die Sicherstellung der angestrebten Nutzungsweise sowie die Aufwendungen für die Pflege und den Unterhalt der Artenvielfalt sollen soweit möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern gemäss § 58 BNO erfolgen.

<sup>6</sup> Bauten und Anlagen können nur als Fahrnisbauten bewilligt werden, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig und auf den Standort angewiesen sind.

**§ 25****Rebzonen**

Die Rebzonen Schwändi und Probstberg sind für den Rebbau bestimmt. Parzellen, die nicht mit Reben bestockt sind, sind mit einer standortgerechten Gras- und Kräutersamenmischung einzugrünen. Diese Parzellen sind ausschliesslich der Heunutzung vorbehalten.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 26

##### Besondere Waldstandorte

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.

<sup>2</sup> Der Kulturlandplan weist die folgenden besonderen Waldstandorte aus:

##### Hardrai, Loch und Blitzberg

In den Gebieten Hardrai, Loch und Blitzberg sind die natürlichen Wuchsbedingungen zu erhalten und die standortgerechte Waldbewirtschaftung zu fördern. Im speziellen sind Traubeneichen, Linden und die gemeine Waldföhre zu fördern.

##### Burghag

Im Burghag ist der Bestand alter Eichen zu erhalten, indem dieser vor der Lichtkonkurrenz geschützt wird. Diese Zone ist als Eichen-Mittelwald zu pflegen. Teilweise sind die Eichen bis zu ihrem völligen Zerfall dem natürlichen Kreislauf zu überlassen. Über die natürliche Verjüngung und durch Auslichten sind junge Eichen zu neuen Überständen hochzuziehen.



**Baholz** Im Baholz ist der Waldweiher so zu pflegen, dass er für Pflanzen, Insekten und Amphibien den bestmöglichen Lebensraum bietet. Dazu ist der Wald um den Teich auszulichten, die Ufer sind abzuflachen. Ein zweiter Teich sollte westlich des Forstweges in der natürlichen Mulde angelegt werden.

**Grien** Im Grien ist ein Bruchwald zu entwickeln, der nach der Entwicklungsphase nicht mehr genutzt und gepflegt werden soll.

## § 27

**Hochstammobstbestand** Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege.

## § 28

**Übergangs- und Erosionsstreifen** Die im Kulturlandplan dargestellten Übergangs- und Erosionsschutzstreifen bezeichnen den Übergangsbereich von Wald und Feld. Diese Bereiche sind ökologisch besonders wertvoll da zwei Lebensräume von Tieren und Pflanzen aufeinander treffen. Auf diesen Übergangs- und Erosionsschutzstreifen darf weder geackert noch dürfen Hofdünger sowie Agrochemikalien ausgebracht werden.

## § 29

### **Pufferstreifen**

Entlang der Hecken und Waldränder gilt ein Landstreifen von 3m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.

## § 30

### **Uferschutzstreifen**

<sup>1</sup> Der Uferschutzstreifen dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

<sup>2</sup> Entlang den öffentlichen Gewässern gilt ein Streifen von 6m ab den Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. ab Uferbestockung als Uferschutzstreifen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.

## § 31

### **Grund- und Quellwasserschutzzonen<sup>15</sup>**

Die Festsetzung der zur Information im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen Grund- und Quellwasserschutzzonen richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung. Die Schutzmassnahmen richten sich nach den besonderen Reglementen.

---

<sup>15</sup> Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Zelgli; verfügt am 2. November 1992

### 3.5 Naturschutzobjekte

#### § 32

#### Naturobjekte

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

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte werden ausgeschieden:

Naturobjekte	Bezeichnung im Bauzonen- / Kulturlandplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	grüne Hecken-signatur / bandiert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> </ul>

## 4. Definitionen / Allgemeine Massvorschriften<sup>16</sup>

### 4.1 Allgemeines und Abstände

#### § 33

Gewerbe, zulässiger  
Störgrad

<sup>1</sup> Als nicht störend 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.

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

#### § 34

Grenz- und  
Gebäudeabstände;  
Reduktion<sup>17</sup>

<sup>1</sup> Für Neubauten muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse die feuerpolizeilichen Vorschriften und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.

---

<sup>16</sup> Definitionen und allgemeine Massvorschriften wie Ausnützungsziffer, Abstände, Geschosse, etc. siehe ABauV (vgl. Anhang 1).

<sup>17</sup> Definition Grenzabstände siehe § 17 ABauV, Gebäudeabstand § 47 BauG und § 20 ABauV

## § 35

Strassenabstand<sup>18</sup>

<sup>1</sup> In den Kernzonen werden die Strassenabstände von Einfriedigungen und Stützmauern unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Sichtzonen durch den Gemeinderat fallweise festgelegt.

<sup>2</sup> Für bergseitige Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m an Hanglagen gelten gegenüber Privat- und Gemeindestrassen die gleichen Strassenabstände wie für Einfriedigungen.

## § 36

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber der Kulturlandgrenze ist für Gebäude ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, für Klein- und Anbauten 2 m.

<sup>2</sup> Der Abstand zur Kulturlandgrenze kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2 m reduziert werden. In diesem Fall sind Parzellen, die von der Bauzone in das Kulturland hineinreichen, auf der Kulturlandgrenze zu parzellieren.

## 4.2 Arealüberbauungen

### § 37

Arealüberbauungen<sup>19</sup>

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, WA2 und WA3 zulässig.

---

<sup>18</sup> Abstände von Gemeinde- und Kantonsstrassen siehe § 111 BauG

<sup>19</sup> Arealüberbauungen siehe auch § 21 ABauV.

<sup>2</sup> Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3000m<sup>2</sup> aufweist. Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

<sup>3</sup> Die maximale Ausnützungsziffer beträgt:

W2 und WA2: 0.65

W3 und WA3: 0.75

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung, Bauvorgang<sup>20</sup>

#### § 38

Verkehrs- und Versorgungsanlagen  
- Strassenbenennung

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

- Benützung von Privateigentum

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leistungsmaste, Hydranten, usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen

<sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

---

<sup>20</sup> Weitere Festsetzungen finden sich im Erschliessungsreglement.

## § 39

Sicherheits- und  
Schutzvorkehrungen  
auf Baustellen

<sup>1</sup> Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

<sup>2</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.) und Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 40

Allgemeine  
Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst.

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

### § 41

Bodensicherung

Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen oder Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

### 5.3 Wohnhygiene und Ausstattung

#### § 42

Ausrichtung der Wohnungen

Ausschliesslich nach Norden gerichtete Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

#### § 43

Raumhöhe, Fenstergrösse, Nebenräume

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

##### a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbes. bei klimatisierten Arbeitsräumen und schutzwürdigen Gebäuden.
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

##### b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern<sup>21</sup>

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zi-Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup>
- Keller für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich
- In jedem Gebäude sind gut zugängliche, abschliessbare Einstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

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

<sup>3</sup> In den Kernzonen Altstadt, Dorf und Weier kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

---

<sup>21</sup> Gemäss § 23b ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.



## § 44

Gang- und Treppenbreite

<sup>1</sup> Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass bis auf 90 cm reduziert werden.

Geländer, Brüstungen und Handläufe<sup>22</sup>

<sup>2</sup> Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich.

## § 45

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

## § 46

Autoabstellplätze<sup>23</sup>

<sup>1</sup> Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).

<sup>2</sup> Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.

<sup>3</sup> Bei kommunalen Strassen muss der Garagenvorplatz von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch die SUVA-Vorschriften zu beachten.

<sup>23</sup> Die Autoabstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§§ 55 ff. BauG, §§ 25+26 ABauV).

<sup>24</sup> Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber Kantonstrassen vgl. § 111 BauG

<sup>4</sup> Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Oberflächenwasser auf die Strasse fließen kann.

#### § 47

Ein- und Ausfahrten<sup>25</sup> Ausfahrtsrampen dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassenrand, in der Regel höchstens 5% Neigung aufweisen.

#### § 48

Spiel- und Erholungsanlagen <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind der Gemeinschaft dienende Spiel- und Erholungsanlagen an zweckmässiger Lage auf privatem Grund anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche betragen.

<sup>2</sup> Die Benutzungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spiel- und Erholungsanlagen sind im Grundbuch anzumerken.

#### § 49

Sicherheit im öffentlichen Raum Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, Toilettenanlagen, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

---

<sup>25</sup> Zu beachten sind die Vorschriften über die Gestaltung von Grundstückszufahrten und Sichtzonen (§§ 44a und 45 ABauV)

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbildschutz

#### § 50

Allgemeine  
Anforderungen<sup>26</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 unterbreiten;
- c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;

---

<sup>26</sup> § 42 BauG, Einordnung von Bauten:

1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine **gute Gesamtwirkung** entsteht.

2 Bauten und Anlagen, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

## § 51

Umgebungs-  
gestaltung<sup>27</sup>

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Die Umgebungsarbeiten inklusive Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

## § 52

Materialablagerungen

Baubewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Baumaterialien, Baumaschinen, und dergleichen, sind nur in den Arbeitszonen, der Lagerzone Chlafacker und der Spezialzone Chlafacker zulässig. Der Gemeinderat erlässt Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

---

<sup>27</sup> Böschungen, Einfriedigungen und Stützmauern siehe § 19 ABauV. Für Bepflanzungen gegenüber Nachbargrundstücken gilt § 88 EG ZGB.

## 6.2 Umweltschutz

### § 53

Einwirkungen

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### § 54

Lärmschutz<sup>28</sup>

Der Gemeinderat kann zur Abklärung der Lärmsituation ein Fachgutachten einfordern und Anforderungen an die Lärmarchitektur im Sinne der Vorsorge stellen.

Die Lärmarchitektur umfasst:

- Stellung und Gestaltung der Bauten;
- Lärmabgewandte Anordnung der lärmempfindlichen Räume (Definition vgl. Art. 2 Abs. 6 LSV);
- Übrige Einrichtungen und Massnahmen, die geeignet sind, Lärmeinwirkungen bei offenem Fenster abzuschirmen (Balkonbrüstungen, Glasverkleidungen usw.).

---

<sup>28</sup> Vgl. Lärmschutzverordnung und die zugehörigen SIA-Normen. Der Lärmschutz umfasst den Aussen- und Innenlärm.

## 6.3 Hochwasserschutz

### § 55

Hochwassergefährdetes Gebiet

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

<sup>2</sup> Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>3</sup> Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

## 7. Vollzug und Verfahren

### § 56

Zuständigkeit

Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale und kantonale Stellen beiziehen.

## § 57

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

## § 58

Vollzug des Naturschutzes

- Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

<sup>1</sup> 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 die Umstände dies erfordern. Im öffentlichen Wald sind die auf den Naturschutz ausgerichteten Nutzungsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festzulegen.

- Nutzungsreglemente

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Baudepartement und der Abteilung Forstwirtschaft (soweit Wald betroffen ist) Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Schutzobjekte erlassen.

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **§ 59**

Anwendung auf hängige Gesuche

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

### **§ 60**

Aufhebung des bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Bauzonenplan und Bauordnung vom 26.04.1988, genehmigt am 5.03.1991.
- b) Teiländerung Bauzonenplan und Bauordnung vom 25.06.1993, genehmigt am 25.04.1995.
- c) Nutzungsordnung vom 25.06.1993, genehmigt am 25.04.1995

Beschlussvermerke

von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2011

Genehmigungsvermerk



## **Anhang I Abkürzungen und Vollzugshilfe**

### *Verwendete Abkürzungen*

BauG	Gesetz über Raumentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, Kanton Aargau, Stand 1. Januar 2010 SAR 713.100
ABauV	Allgemeine Verordnung zu Baugesetz vom 23. Februar 1994, Kanton Aargau, Stand 1. Januar 2010 SAR 713.111
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979, Bund, SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, Bund, SR 700.1
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, Bund, SR 814.41

### *Vollzugshilfe*

BNR	Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht, Vollzugshilfe Baudepartement
-----	--

### *Bestellung*

Die kantonalen Erlasse und die Vollzugshilfe können

- bei der Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 5001 Aarau oder
- im Internet ([www.ag.ch/sar](http://www.ag.ch/sar) und [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung)) bestellt werden.

Das Baugesuchsformular sowie die BNO und ein verkleinerter Bauzonenplan können bei der Gemeindekanzlei oder unter [www.klingnau.ch](http://www.klingnau.ch) bezogen werden.

## Anhang II Inventarliste der kantonal geschützten Objekte

Stand 2001; Die Objekte innerhalb der Altstadt sowie der Vorstädte wurden grösstenteils noch nicht untersucht.

<i>Nr.</i>	<i>Vers.Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Zone</i>
1	---	Reste der Stadtmauer, Johannitergasse	Kernzone Altstadt
2	183-185	Schloss	
3	---	Oberer Stadtbrunnen, Kirchplatz	
4	---	Unterer Stadtbrunnen, Kirchplatz	
5	---	Wandbrunnen bei der Probstei, Unterstadt	
6	171	Nepomukstatue, Unterstadt	
7	109	Röm.-kath. Pfarrkirche, Kirchplatz (Turm, Chor und Ausstattungsstücke)	
8	324	Loretokapelle, Achenberg	Landwirtschaftszone
9	---	Kaiserlicher Gottesacker, Steighäuli	Wald
10	---	Friedhofkreuz, Friedhof	ÖBA
11	---	Wegkreuz, Zürigasse	Arbeitszone Zelgli
12	171	Ehem. Probstei	ÖBA
13	170	St. Blasierhaus	ÖBA
14	14	Ehem. Amtshaus	Kernzone Altstadt
15	126	Haus Sonnengasse 8	
16	132	Treppengiebel Sonnengasse 4	
17	181	Hausportal Schattengasse 45	
18	208A/B	Haus Weierstrasse 40	Kernzone Weier
19	18	Wappenrelief Dorfstrasse 10	Kernzone Dorf
20	141	Wappenrelief am ehem. Johannitergebäude	Kernzone Altstadt
21	---	Wegkreuz	Wald

### Anhang III Liste der kommunal geschützten Gebäude und Objekte

Nr.	Vers.Nr.	Objekt, Strasse / Nr.	Zone
901	div.	Altstadt, ISOS-Perimeter 1	Kernzone Altstadt
902	217	Friedhofkappelle mit Einfriedung und Friedhofkreuz	ÖBA
903	div.	Nordwestliche Vorstadt; ISOS Perimeter 3	Kernzone Dorf
904	18	Wohnhaus „Grosses Haus“ Dorfstrasse 10	
905	83	Bauernhaus, Vielzweckbau Mühlegasse 2	
906	71	Wohnhaus Goldgässli 4	
907	78	Gasthaus „Zum Engel“, Dorfstrasse 7	
908	77	Wohnhaus, Dorfstrasse 9	
909	div.	Südöstliche Vorstadt; ISOS Perimeter 2	Kernzone Weier
910	205	Wohnhaus, Weierstrasse 44	
911	207	Wohnhaus, Weierstrasse 42	
912	26/27	Doppelwohnhaus „Klosterkeller“ (ehem. klösterlicher Weinkeller)	Zone Kloster Sion
913	---	Umfassungsmauern des ehem. Kloster Sion	
914	---	Bildstock A, Mattenweg	Ringzone
914	---	Bildstock B, Grabenstrasse	ÖBA
915	---	Nepomukstatue (in Nische von Haus Nr. 182)	Kernzone Dorf
916	---	Wegkreuz auf dem Achenberg und Stationenweg auf den Achenberg, Achenbergerstrasse	Ausserhalb Bauzone

## Anhang IV Rechtskräftige Sondernutzungspläne

<b>Gestaltungspläne</b>	<i>Genehmigung Regierungsrat</i>	<i>Genehmigung Grosser Rat</i>
Jonermatte Ost	17. Mai 1995	
Nägelimatte	7. August 1996	
Oberi Au	7. August 1996	
Jonermatte West	11. August 1999	
Brühlstrasse	21. Dezember 2005	
 <b>Erschliessungspläne</b>		
Steibrunne-Steig		5. November 1974
Steigring		19. Oktober 1976
Zelgli		29. März 1983/5. Nov. 1985
Flüe	17. August 1994	
Klosterweg-Haldenweg	3. Mai 1995	
Steibrunneweg	3. Mai 1995	
Felsenweg	30. April 1997	
Sionerweg	30. April 1997	
Akaziensteig	21. Februar 2001	
Grie/Machme	21. Februar 2001	
Föhrenweg	22. September 2004	

---

## **Anhang V Weitere Planungsinstrumente**

Liste der weiteren Planungsinstrumente der Stadt Klingnau,  
Stand Juni 2011:

- Richtplan Altstadt, Dorf und Weier,  
vom Gemeinderat beschlossen am 8. Juni 2009 / 28. März 2011
- Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege, Stand Januar 2002
- Interne Richtlinien Dachgestaltung, Dachaufbauten in der Altstadt,  
vom Gemeinderat beschlossen im Mai 1993
- Interne Richtlinien Dachgesimse in der Altstadt,  
vom Gemeinderat beschlossen im Mai 1993
- Richtlinien Reklamen in der Altstadt,  
vom Gemeinderat beschlossen am 10. April 1995
- Kloster Sion, Gestaltungsrichtlinie vom Mai 1991  
vom Gemeinderat beschlossen am 27. Mai 1991
- Landschaftsinventar Kulturland,  
vom Gemeinderat beschlossen im März 1989
- Verkehrsrichtplan mit Massnahmenliste,  
vom Gemeinderat beschlossen am 5. Juli 2010

Weitere Reglemente, insbesondere:

- Erschliessungsfinanzierung Reglement Strassen
- Wasserversorgungsreglement
- Abwasserreglement

sind abrufbar unter: [www.klingnau.ch](http://www.klingnau.ch) >>> Reglemente

Die Unterlagen können auf der Gemeindekanzlei bezogen, bzw.  
eingesehen werden.