



**Aarburg**  
*zentral ideal!*

# **BNO**

## **Bau- und Nutzungsordnung**

gemäss § 15 BauG

**vom 15.05.2002** (Stand 30.03.2016)

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Geltungsbereich

§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Übergeordnetes Recht	5

### 2. Raumplanung

§ 3	Kommunale Pläne, Inventare	5
§ 4	Verdichtung und Siedlungserneuerung	6
§ 5	Sondernutzungsplanung	6

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

§ 6	Bauzonen (inkl. Masstabelle)	7
§ 7	Wohnzonen WH, W 2A, W 2B und W 3	8
§ 7 <sup>bis</sup>	Wohnzone W2B Gishalde	8
§ 8	Wohn- / Gewerbezone WG 3A und WG 3B	9
§ 9	Kernzone K	10
§ 10	Altstadtzone A, Grundsätze	10
§ 11	Altstadtzone A, Bauregeln	11
§ 12	Gewerbezone G, Industriezone I, Gewerbezone Schwarzstier, Zone für Baumschulen, Gebiet Oltnerstrasse / SBB-Linie	11
§ 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	13
§ 14	Grünzone GR	13

#### 3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 15	Landwirtschaftszone L	14
§ 16	Bauten in der Landwirtschaftszone	14

#### 3.3 Schutzzonen

§ 17	Naturschutzzone Wald	15
------	----------------------	----

#### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18	Spezialzonen Spiegelberg und Steinbille	16
§ 19	Landschaftsschutzzone	17
§ 20	Schutzzone Wässermatten	18

<b>3.5 Schutzobjekte</b>	
§ 21 Naturobjekte, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen; Einzelbäume, Baumgruppen, Parkanlagen; Hochstamm-Obstgärten; Waldränder; Magerstandorte; Woog	18
§ 22 Uferschutzstreifen	19
§ 23 Kulturobjekte; Archäologische Interessengebiete	19
<b>4. Definitionen</b>	
§ 24 Gewerbe	20
§ 25 Ausnützungszuschläge	20
§ 26 Mehrlängenzuschlag	20
§ 27 Grenz- und Gebäudeabstand	20
§ 28 Abgrabungen	21
§ 29 Arealüberbauungen	21
<b>5. Bauvorschriften</b>	
<b>5.1 Baureife, Erschliessung</b>	
§ 30 Benennung; Privatstrassen; Benützung von Privateigentum	21
<b>5.2 Technische Bauvorschriften</b>	
§ 31 Allgemeine Anforderungen	22
§ 32 Energiesparmassnahmen	22
§ 33 Ausrichtung der Wohnungen	22
§ 34 Raummasse; Nebenräume in Mehrfamilienhäusern; Entsorgung	23
§ 35 Spielplätze	24
§ 36 Parkplätze; Abstellplätze für Zweiräder	24
<b>6. Schutzvorschriften</b>	
§ 37 Ortsbildgestaltung	24
§ 38 Umgebungsgestaltung	25
§ 39 Einwirkungen	26
§ 40 Lärmschutz	26

## **7. Vollzug und Verfahren**

§ 41	Zuständigkeit	27
§ 42	Gebührenreglement	27
§ 43	Vollzugsrichtlinien	27

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

§ 44	Aufhebung bisherigen Rechts; Anwendung auf hängige Baugesuche	28
------	--	----

---	Genehmigungsvermerke	28
-----	----------------------	----

## **Anhang**

<b>Liste der Kulturobjekte</b>	29/30
--------------------------------	-------

## 1. Geltungsbereich

### § 1

- Geltungsbereich
- <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (**BNO**) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- 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.

### § 2

- Übergeordnetes Recht
- <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
  - <sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### § 3

- Kommunale Pläne
- <sup>1</sup> Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümergebundene Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.
  - <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann weitere Grundlagen- und Richtpläne zur Festlegung der längerfristigen Ziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümergebundene.
- Inventare
- <sup>3</sup> Natur- und Landschaftsinventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind jedoch bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, wenn Interessen des Natur- oder Landschaftsschutzes berührt werden.

## § 4

Verdichtung und  
Siedlungs-Erneuerung

Der Gemeinderat erstellt ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

## § 5

Sondernutzungs-  
planung

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

<sup>2</sup> Innerhalb der violett bandierten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

<sup>3</sup> Innerhalb eines Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Aufteilung in sinnvoll abgegrenzte Teilgestaltungspläne zulässig.

Sondernutzungs-  
Planung  
Areal Webi-Ost

<sup>4</sup> Die Gestaltungsplanpflicht für das Areal Webi-Ost bezweckt eine gesamt-heitliche, städtebaulich hochwertige Überbauungslösung unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage und der Qualitäten der Landschaftskammer zwischen Dorfbach und Mühletych sowie unter Einbezug der als Kulturobjekt geschützten Webi-Villa.

<sup>5</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplans für das Areal Webi Ost sind Gebäudehöhen bis maximal 18.00 m zulässig. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Im Interesse der Minimierung des Mobilitätsaufwands kann die Anzahl der erforderlichen Parkfelder reduziert werden. Voraussetzung dafür ist ein technisch und rechtlich gesichertes Konzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Perimeters. Gegenüber § 43 BauV bzw. der massgebenden VSS-Norm ist eine Reduktion der erforderlichen Parkfelder bis auf 50% des minimalen Gabelwertes zulässig.

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 6

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Maximale Gebäudelänge	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone WH	0.35	---	7.00	10.00	4.00	7.00	24.00	---	II <sup>1)</sup>	§ 7
Wohnzone W 2A	0.40	---	7.00	10.00	4.00	7.00	24.00	---	II <sup>1)</sup>	§ 7
Wohnzone W 2B	0.50	---	7.00	10.00	4.00	7.00	30.00	24.00	II <sup>1)</sup>	§ 7
Wohnzone W 3	0.60	---	10.00	13.00	5.00	9.00	60.00	24.00	II <sup>1)</sup>	§ 7
Wohn- / Gewerbezone WG 3A	0.60 (0.40 <sup>2)</sup> )	25%	10.00	13.00	4.00	9.00	60.00	24.00	III	§ 8
Wohn- / Gewerbezone WG 3B	1.00 (0.60 <sup>2)</sup> )	20%	10.00	13.00	4.00	9.00	60.00	24.00	III	§ 8
Kernzone K	---	---	10.00	13.00	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	---	---	III	§ 9
Altstadtzone A	---	---	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	---	---	III	§ 10/11
Gewerbezone G	---	15%	14.00 <sup>4)</sup>	---	<sup>3)</sup>	---	---	---	III	§ 12
Industriezone I	---	10%	14.00 <sup>4)</sup>	---	<sup>3)</sup>	---	---	---	IV	§ 12
Spezialzone Bahnhof West	---	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 12 <sub>bis</sub>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	---	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	---	---	---	II/III	§ 13
Grünzone GR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 14

- 1) In den im Nutzungsplan Siedlung bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für alle übrigen Flächen die Empfindlichkeitsstufe II.
- 2) Für Wohnanteil
- 3) Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.
- 4) Richtwerte

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Wohnzone WH und der Altstadtzone ist in allen Zonen sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

## § 7

Wohnzonen  
WH, W 2A, W 2B und  
W 3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen WH, W 2A, W 2B und W 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.

<sup>3</sup> Die Gestaltungsplanpflicht in der Wohnzone W 3 Kloosmatt Nord bezweckt eine gesamthaft geplante Neuordnung der Bebauung mit einer koordinierten Parkierung und Erschliessung ab dem Fischerweg, einer Öffnung der Grünräume zur Aare hin und einer konzeptionellen Lösung des Lärmschutzes gegenüber der Oltnerstrasse.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsplanpflicht in der Wohnzone W 2B Tulpenweg West bezweckt die Abstimmung der Bebauung mit der bestehenden Struktur unter einer angemessenen Erhöhung der Dichte und einer qualitativen Aufwertung der Aussenräume, insbesondere auch im Bezug zum Aareraum. Mittels Bebauungskonzept als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist aufzuzeigen, wie die gemäss Richtplan geforderte Dichte von 60 - 90 E/ha erreicht werden kann. Zu berücksichtigen sind die Lärmemissionen durch das angrenzende Gewerbe.

<sup>5</sup> Für die Wohnzone W 3 zwischen Oltner- und Dürrbergerstrasse kann der Gemeinderat für Teilbereiche Gestaltungspläne aus Gründen der qualitätsvollen Quartierentwicklung vorschreiben.



## § 7<sup>bis</sup>

Wohnzone W 2B  
Gishalde

<sup>1</sup> In der Wohnzone W2B Gishalde ist eine Wohnsiedlung zulässig, deren Bauten und Anlagen der Zielsetzung der „2000 Watt-Gesellschaft“ entsprechen. Diese soll insbesondere durch eine hohe Energieeffizienz und durch eine Minimierung des Mobilitätsaufwands erreicht werden. Die Beurteilung erfolgt nach dem SIA-Effizienzpfad Energie.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu erfüllen:

- a) Hohe Energieeffizienz; Bauten haben im Minimum dem Minergie-P-Standard zu genügen;
- b) Minimierung des Energieaufwands für Mobilität. Es sind die Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes des Wissens und der Technik anzustreben;
- c) Hohe Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität;
- d) Dauernde Sicherstellung einer hohen Qualität im Betrieb und Unterhalt der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- e) Minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume;
- f) Umsetzung Lärmschutzmassnahmen im lärmvorbelasteten Teil des Areals.

<sup>3</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von den Grundmassen zulässig:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.60;
- b) Erhöhung der Gebäudehöhe und der Firsthöhe um drei Meter auf 10 m resp. 13 m.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 3 ABauV.

<sup>4</sup> Im Interesse der Minimierung des Mobilitätsaufwands kann die Anzahl der gemäss § 25 Abs. 2 ABauV bzw. der massgebenden VSS-Norm erforderlichen Parkfelder bis auf 50% des minimalen Gabelwertes gesenkt werden. Voraussetzung dafür ist ein technisch und rechtlich gesichertes Konzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Perimeters. Der Gestaltungsplan enthält die dazu erforderlichen Festlegungen.

<sup>5</sup> Die Standorte der Parkieranlagen sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu bezeichnen. Dabei können auch geeignete Standorte ausserhalb des Planungsperrimeters in das Parkierungskonzept einbezogen werden, sofern deren dauerhafte Benützung gesichert ist.

<sup>6</sup> Die Wohnzone W2B Gishalde dient ausschliesslich der Realisierung einer Wohnsiedlung im Sinne der Abs. 1 bis 5.

Erfolgt der Baubeginn nicht spätestens 8 Jahre nach Rechtskraft der Umzonung, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 15 und 16 BNO). Der Fristenlauf wird für die Dauer eines allfälligen Beschwerdeverfahrens unterbrochen.

## § 8

Wohn- / Gewerbe-  
zonen WG 3A  
und WG 3B

<sup>1</sup> Die Wohn- / Gewerbezone WG 3A und WG 3B sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

<sup>2</sup> Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.

<sup>3</sup> Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

<sup>3</sup> Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material im Freien sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

<sup>5</sup> Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Bereich der Wohn- und Gewerbezone WG 3B zwischen der Feld- und der Oltnerstrasse gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.
- Im Gestaltungsplan sind die Bereiche für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe so zu konkretisieren, dass gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert werden, eine hohe Wohnqualität gesichert ist und der Erschliessungsaufwand gering gehalten wird.
- Die Erschliessung für Motorfahrzeuge darf mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher nicht über die Feldstrasse erfolgen.

## § 9

Kernzone K

In der Kernzone sind Bauten für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dabei ist besonders auf eine sinnvolle, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Durchmischung der Nutzungen zu achten.

Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

## § 10

Altstadtzone A,  
Grundsätze

<sup>1</sup> Die Altstadt ist in ihrem Bestand und ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters zu erhalten und zu erneuern.

<sup>2</sup> Die gemischte Nutzung der Gebäude mit Läden, Kleingewerbe und Wohnungen ist zu erhalten respektive wieder herzustellen.

Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

<sup>3</sup> Jedes Bauvorhaben ist aus seiner spezifischen Situation heraus zu behandeln.

## § 11

Altstadtzone A,  
Bauregeln

<sup>1</sup> Die Bauten in der Altstadt sind durch die Eigentümer so instand zu halten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist. Die Vernachlässigung der Unterhaltspflicht begründet keine Abbruchbewilligung. Kommt der Eigentümer dieser Pflicht nicht nach, ist der Gemeinderat zur Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers berechtigt.

<sup>2</sup> Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich sinnvoll in das Stadtbild einfügen. In der Regel gilt die geschlossene Bauweise.

<sup>3</sup> Neu- oder Umbauten dürfen in der Regel nur unter Einhaltung des bestehenden Gebäudeumrisses sowie der vorhandenen Geschosszahl erfolgen.

<sup>4</sup> Der Abbruch von Bauten darf nur erfolgen, wenn zwingende Gründe vorliegen. Er setzt ein bewilligtes Neubauprojekt sowie dessen gesicherte Finanzierung voraus.

<sup>5</sup> Ergänzende Bestimmungen bezüglich der Nutzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen werden in einem Reglement für das Bauen in der Altstadt festgelegt.

<sup>6</sup> Bauherren und Projektverfassern wird empfohlen, sich vor der Projektierung von Um-, Neubauten oder Renovationen in der Altstadtzone mit der Bauverwaltung zwecks Abklärung der Randbedingungen in Verbindung zu setzen.

## § 12

Gewerbezone G,  
Industriezone I

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Innerhalb der Gewerbezone westlich der Feldstrasse dürfen Betriebe bis 1'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche maximal 2.5 Fahrten Schwerverkehrsaufkommen pro Werktag generieren. Für grössere Betriebe gilt eine anteilmässig höhere Begrenzung.

<sup>2</sup> Die Industriezone I ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>3</sup> Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Vorbehalten bleibt Absatz 9.

Gewerbezone  
Schwarzstier

<sup>4</sup> Innerhalb der Gewerbezone Schwarzstier ist für Einkaufszentren oder Fachmärkte eine Erweiterung um maximal 4'500 m<sup>2</sup> - bezogen auf die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Nutzungsordnung bestehenden Fläche - zulässig.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf einen Anteil von 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Zahl der Parkplätze wird auf maximal 1'000 Plätze begrenzt. Eine nachträgliche Erhöhung der Parkplatzzahl erfordert den Nachweis, dass die prognostizierte Anzahl der Ausfahrten in den massgebenden Spitzenstunden nicht überschritten wird (Bericht zum Verkehr, November/Dezember 2001).

	<p><sup>5</sup> Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Dabei ist insbesondere auf die Sicht von den wichtigen Blickpunkten und Ortszufahrten bezüglich Festung und Kirche Rücksicht zu nehmen.</p> <p><sup>6</sup> Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p>
Zone für Baumschulen	<p><sup>7</sup> Innerhalb der bezeichneten Zone für Baumschulen sind Bauten zulässig, welche für den Betrieb einer Baumschule notwendig sind, z.B. Treibhäuser, Einstellräume für Geräte, Labors im Zusammenhang mit der Pflanzenzucht, Lager- und Verkaufsräume für gärtnerische und forstliche Produkte. Im Übrigen gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Gewerbezone G.</p>
Gebiet Oltnerstrasse / SBB-Linie	<p><sup>8</sup> Innerhalb der Gewerbezone G zwischen der Oltnerstrasse und der SBB-Linie nördlich "Höchi" sind aufgrund der kritischen Zu- und Wegfahrtsverhältnisse nur Nutzungen zulässig, welche ein geringes Verkehrsaufkommen erzeugen (Ausstellungsflächen, flächenintensive Gewerbe mit geringer Verkehrserzeugung usw.). Der Gemeinderat kann Beschränkungen bezüglich der Parkplätze oder des Anlieferungsverkehrs verfügen, sofern dies aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.</p>
Gebiet westlich der Oltnerstrasse	<p><sup>9</sup> Im Bereich der Gewerbezone westlich der Oltnerstrasse sind ab dem zweiten Obergeschoss Wohnungen bis zu einem Anteil von maximal 30% pro Gebäude zulässig. Der Wohnanteil kann zwischen benachbarten Gebäuden übertragen werden.</p> <p>Für Parzellen, welche zusätzlich der Wohnzone W 3 zugewiesene Flächen umfassen, kann im Rahmen von Gestaltungsplänen in der Gewerbezone der Wohnanteil pro Gebäude auf 40 % erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Lösung erreicht wird.</p> <p>Mit dem Gestaltungsplan sind in diesem Bereich folgende Ziele umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach einheitlichen Grundsätzen gestaltete Front gegenüber der Oltnerstrasse</li> <li>• Konzeptionelle Lärmschutzlösung mit Ausbildung der Gebäudezeile entlang der Oltnerstrasse als Lärmschutzriegel für das dahinter liegende Quartier</li> <li>• Zweckmässige, so weit möglich und sinnvoll über mehrere Grundstücke koordinierte Erschliessung für den motorisierten Verkehr</li> <li>• Abstimmung der Bauten und Anlagen auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oltnerstrasse.</li> </ul>

## § 12<sup>bis</sup>

Spezialzone Bahnhof West	<p><sup>1</sup> Die Spezialzone Bahnhof West dient der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Bereichs westlich des Bahnhofs. Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen.</p> <p><sup>2</sup> Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt für den Bereich südwestlich der Bahnhofstrasse 7'000 m<sup>2</sup>, für den Bereich nordöstlich der Bahnhofstrasse 10'000 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Im Bereich südwestlich der Bahnhofstrasse sind maximal 900 m<sup>2</sup>, nordöstlich der Bahnhofstrasse maximal 1'500 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche zulässig. Pro Geschäft ist die Nettoverkaufsfläche auf max. 500 m<sup>2</sup> beschränkt.</p>
--------------------------	--

<sup>4</sup> Nordöstlich der Bahnhofstrasse ist ein Wohnanteil von minimal 30% der BGF einzuhalten. Im südwestlichen Teil ist kein Pflichtwohnanteil vorgeschrieben.  
<sup>5</sup> Alle übrigen Festlegungen betr. Stellung der Bauten, Höhen, Erschliessung und Parkierung, Nutzung und Gestaltung der Freiflächen sowie Lärmschutz sind mit dem Ziel einer attraktiven, spezifisch in die ortsbauliche Situation eingepassten und auf die Bedürfnisse der kombinierten Mobilität abgestimmten Überbauung in einem Gestaltungsplan zu treffen.

### **§ 13**

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OE

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten, welche öffentlichen Interessen dienen, bestimmt. Die generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale sowie deren Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Bauzonenplan eingetragen.

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

### **§ 14**

Grünzone GR

<sup>1</sup> Die Grünzone GR ist aus Gründen des Landschaftsschutzes und als Erholungsgebiet von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Hochbauten und Anlagen freizuhalten.

<sup>2</sup> Der Gehölzbestand der Grünzone am Aareufer ist zu erhalten. Natürlich abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## 3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

### § 15

- Landwirtschaftszone L <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Austockung bestimmt.
- <sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### § 16

- Bauten in der Landwirtschaftszone <sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Für Wohngebäude ist eine Gebäudehöhe von maximal 7.00 m zulässig. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 17

Naturschutzzone  
Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Sport- und Freizeitaktivitäten, welche die Tier- und Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigen, wie z.B. ein Einzeltouren übersteigender organisierter Klettersport, sind untersagt.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände in der Regel mit standortheimischen Baumarten und nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, d.h. kleiner als 20 ha, sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

<sup>3</sup> Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungsbeschränkung
<b>N:</b> Sälihalde und Amtshölzli	naturwaldgemässe Bestockung	Erhalt der natürlichen Wuchsbedingungen und Förderung einer Bewirtschaftung mit standortheimischen Baumarten.
<b>FN:</b> Tiefelach-Weiher	Feucht- und Nassstandorte	Der Weiher und seine Umgebung sind als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und der Wald periodisch auszu- lichten. Der Weiher ist in seiner Ausdehnung zu erhalten und vor Verlandung zu schützen.
<b>F:</b> Festung Aarburg	Felsfluren, Schutthalden	Die Festung Aarburg als Wahrzeichen des Städt- chens und der Region ist in ihrer Gesamtheit zu pflegen und aus der näheren und weiteren Umgebung sichtbar zu halten. Dies bedingt der Pflege und eines dau- ernden Unterhaltes des dazugehörigen Waldes.

**R:**  
Naturwaldreservat  
Säliflue /  
Wartburg /  
Heideloch

Naturwaldreservat

Die Felswand beim Pfadiheim ist ein besonders wertvoller Lebensraum für Pflanzen, Vögel, Reptilien und Insekten

Auf forstliche Nutzung ist langfristig zu verzichten. Seltene Baumarten wie Elsbeere, Mehlbeere und Wildobst sind nach Möglichkeit durch Ringeln oder Fällen der Konkurrenten zu fördern. Die Anzeichnung hat mit dem Kreisforster zu erfolgen. Südexponierte Waldränder sind in Absprache mit dem Kreisforstamt im Rahmen von Projekten ökologisch aufzuwerten. Die Zufahrtsstrasse zu den Waldhöfen darf offen gehalten werden, auch wenn Bäume durch natürliche Einwirkung darauf fallen. Zur Gewährleistung der Strassensicherheit können in Absprache mit dem Kreisforstamt präventiv Bäume gefällt werden.

<sup>4</sup> Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Wirtschaftsplan oder für Privatwald in Schutzvereinbarungen festgelegt.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 18

Spezialzone  
Spiegelberg

<sup>1</sup> Für die der Wohnzone WH überlagerte Spezialzone Spiegelberg gelten gegenüber der Grundnutzung der Zone WH zur Sicherung des Aussichtspunktes Spiegelberg die folgenden abweichenden oder ergänzenden Bestimmungen: Maximale Gebäudehöhe 4.00 m; maximale Firsthöhe 7.50 m; Firstrichtung giebelständig zum Hang resp. von Nordosten nach Südwesten.



Spezialzone  
Steinbille

<sup>2</sup> Neubauten oder grössere Umbauten innerhalb der Spezialzone Steinbille sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, welcher den ganzen Perimeter umfassen muss. Er bezweckt den Schutz der Parkanlage und ihres Pflanzen- und Baumbestandes sowie eine möglichst gut integrierte, schonende bauliche Nutzung des Areals. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Ausnützungsumlagerungen innerhalb der Spezialzone sind im Interesse der partiellen Freihaltung bestimmter Flächen und des Schutzes schöner Baum- und Buschgruppen möglich und erwünscht.

## **§ 19**

Landschaftsschutz-  
zone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1 BNO.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## § 20

Schutzzone  
Wässermatten

<sup>1</sup> Die der Landwirtschaftszone überlagerte Schutzzone Wässermatten dient der Erhaltung eines kulturhistorisch bedeutsamen und ehemals in der Region stark verbreiteten Landschaftselementes. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, welche nicht der Bewässerung der Wiesen dienen, sind verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang gewährleistet.

<sup>2</sup> Die Wasserkanäle, Pritschen, Wuhre, Uferbestockungen und Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, die Hecken entlang der ursprünglichen und bestehenden Kanäle mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.

<sup>3</sup> Im Übrigen bestimmt sich die zulässige Grundnutzung nach § 15 Abs.1 BNO.

## 3.5 Schutzobjekte

### § 21

Naturobjekte,  
Allgemeines

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich 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 / Bewirtschaftern geregelt.

Hecken, Feldgehölze,  
Uferbestockungen

<sup>2</sup> Die in den Nutzungsplänen bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

Einzelbäume,  
Baumgruppen,  
Parkanlagen

<sup>3</sup> Die in den Nutzungsplänen bezeichneten, markanten Einzelbäume oder Baumgruppen dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Die Parkanlagen sind in ihrem Charakter zu erhalten. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.

Hochstamm-  
Obstgärten

<sup>4</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstamm-Obstgärten prägen das Landschaftsbild wesentlich mit. Die entsprechenden Bestände sind daher zu erhalten, abgehende Bäume zu ersetzen. Die Gemeinde kann Beiträge an den Unterhalt und allfällige Neuanpflanzungen leisten.

Waldränder	<sup>5</sup> Bei der Pflege und Verjüngung der Waldränder ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum anzustreben.
Magerstandorte	<sup>6</sup> Die extensiv genutzte Magerwiese zwischen Schützenhaus und Scheibenstand weist einen besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tierbestand auf. Zulässig ist die Nutzung als Heuwiese (zweimaliger Schnitt, erster Schnitt ab Mitte Juni, verboten sind hingegen Düngung, Bewässerung und Beweidung). Der Trockenstandort beim Schulhaus Höhe ist in Kombination mit dem anschliessenden Weiher als Schulbiotop zu entwickeln und als Magerwiese zu pflegen.
Woog	<sup>7</sup> Die Aarewaage ("Woog") mit ihrem Zu- und Abfluss ist ein Naturobjekt von nationaler Bedeutung und ungeschmälert zu erhalten. Das Flussbett, die anschliessenden Felsen sowie die speziellen Strömungsverhältnisse oberhalb der Woog bis zur Einmündung der Wigger dürfen nicht verändert werden.

## § 22

Uferschutzstreifen	<sup>1</sup> Entlang der Aare und der Wigger umfasst der Uferschutzstreifen die gesamte Breite der Ufervegetation, mindestens aber einen Streifen von 5.00 m ab Gewässergrenze. Entlang der Bäche umfasst er in den bezeichneten Bereichen einen Streifen von beidseits je 3.00 m ab Gewässergrenze, gemessen bei mittlerem Sommerwasserstand. <sup>2</sup> 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, Beweiden sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.
--------------------	--

## § 23

Kulturobjekte	<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und in einem Anhang zur BNO aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden. <sup>2</sup> Für Renovationen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.
Archäologische Interessengebiete	<sup>3</sup> Die archäologischen Interessengebiete bezeichnen die Bereiche mit den bis heute bekannten archäologischen Fundstellen und werden in den Nutzungsplänen festgehalten. Geplante Grabarbeiten im Bereich der archäologischen Interessengebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

## 4. Definitionen

### § 24

Gewerbe

<sup>1</sup> 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.

<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 übermässig störend.

### § 25

Ausnützungszuschläge

<sup>1</sup> Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht eingerechnet.

<sup>2</sup> Für unbeheizte, mehrheitlich verglaste Zwischenklimazonen (Wintergärten, Balkonverglasungen usw.) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt, welcher deren effektiven Grundfläche, maximal jedoch 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit entspricht.

### § 26

Mehrlängenzuschlag

Wird in Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen eine Gebäudelänge von 24 m überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

### § 27

Grenz- und Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilichen Schutzabstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 40 BNO einholen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn einzureichen.

<sup>2</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

<sup>3</sup> Gegenüber dem Kulturland ist der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Den Grenzabstand gegenüber der Grünzone Aareufer bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen.

## § 28

Abgrabungen

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss das Mass der gemäss BNO zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert werden.

## § 29

Arealüberbauungen

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen WH, W 2A, W 2B, W 3, WG 3A sowie WG 3B zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 3'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> In den Zonen WH und W 2A sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 2.50 m überschritten werden. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

<sup>3</sup> Im Rahmen einer Arealüberbauung darf die maximale Ausnutzungsziffer um 15 % erhöht werden.

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Baureife, Erschliessung

## § 30

Benennung

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

Privatstrassen

<sup>2</sup> Von der Gemeinde zu übernehmende Privatstrassen müssen in der Regel einem Erschliessungsplan entsprechen, genügend ausgebaut und in einwandfreiem Zustand sein.

Benützung von Privateigentum

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

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

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 31

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Materialien und Isolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

### § 32

Energiesparmassnahmen

<sup>1</sup> Einzelfeuerungsanlagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

<sup>2</sup> 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.

### § 33

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

## § 34

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:  
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raummasse

Raumhöhe	min. 2.30 m, bei Dachgeschossen auf min. 1/2 der Bodenfläche ab 1.50 m Raumhöhe
Raumgrössen	
Wohn- und Schlafräume	min. 10 m <sup>2</sup>
Küchen	min. 6 m <sup>2</sup>
Wohnräume in 1-Zi.-Wohnungen	min. 22 m <sup>2</sup>
Fensterfläche	min. 1/10 der Bodenfläche ab 1.50 m Raumhöhe, wenigstens aber 0.80 m <sup>2</sup> . 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.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

<sup>2</sup> Mehrfamilienhäuser haben über folgende, individuell nutzbaren Abstellräume zu verfügen: Pro Wohnung 4 m<sup>2</sup> für Einzimmerwohnungen, für jedes zusätzliche Zimmer 1 m<sup>2</sup>. Für Velos, Kinderwagen und dergleichen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume vorzusehen.

Entsorgung

<sup>3</sup> Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung und Kompostierung zu schaffen.

## **§ 35**

Spielplätze

<sup>1</sup> Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

## **§ 36**

Parkplätze

<sup>1</sup> Bei Parkieranlagen mit mehr als 50 Plätzen und schwer abschätzbarem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligung zum Erstellen der Plätze etappiert erfolgen. Die Grundsätze dazu werden im Parkplatzreglement festgelegt.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen sind die Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch anzuordnen.

## **6. Schutzvorschriften**

### **§ 37**

Ortsbildgestaltung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Baumassen, Wirkung im Strassenraum, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.



<sup>2</sup> Besonders zu beachten sind die Auswirkungen von Neu- und Umbauten auf folgende, das Ortsbild und städtebauliche Grundmuster entscheidend prägende Elemente:

- a) Bauliche Elemente:
  - Festung mit Kirche und Pfarrhaus
  - Städtlireihen (alte Post bis Hausmattweg,
  - Bäregasse bis Kronenrain)
  - Inselquartier beidseitig Torgasse
  - Dammauer, Känzeli und Brücke
  
- b) Silhouette der Festung und der Kirche:  
Freihalten von Beeinträchtigungen aller Art und Erhalten möglichst freier Sichtverbindungen darauf.
  
- c) Beläge von Verkehrsflächen  
(Strassen, Plätze, Gebäudevorplätze), wobei insbesondere bestehende Pflasterungen erhalten bleiben sollen.

<sup>3</sup> Zur genaueren Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

## **§ 38**

- Umgebungsgestaltung
- <sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
  - <sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern.
  - <sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

### **§ 39**

#### Einwirkungen

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seiner Eigentumsrechte, 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.

### **§ 40**

#### Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung von 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.

## **7. Vollzug und Verfahren**

### **§ 41**

Zuständigkeit

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

<sup>2</sup> Die Bewilligung von Bauvorhaben, welche weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, kann der Gemeinderat an die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### **§ 42**

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem kommunalen Gebührenreglement.

### **§ 43**

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmung

### § 44

Aufhebung  
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan von 12. September 1989
- b) der Nutzungsplan Kulturland vom 7. Juni 1990
- c) die Bauordnung vom 12. September 1989
- d) die Nutzungsordnung Kulturland vom 7. Juni 1990

### Genehmigungsvermerke

- Von der Einwohner-Gemeindeversammlung am 21.06.2001 beschlossen.
- Vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 15.05.2002 genehmigt.
- Ergänzung § 7<sup>bis</sup> (Wohnzone W2B Gishalde, Beschluss EGV vom 26.11.2011, Bestätigung Urnenabstimmung 15.05.2011) genehmigt vom Regierungsrat am 17.08.2011.
- Ergänzungen § 6 und § 12<sup>bis</sup> (Spezialzone Bahnhof West, Beschluss EGV vom 26.11.2011) genehmigt vom Regierungsrat am 17.08.2011.
- Ergänzungen § 5 (Sondernutzungsplanung Areal Webi-Ost, Beschluss EGV vom 27.11.2015) genehmigt vom Regierungsrat am 23.03.2016.
- Ergänzungen §§ 5, 7, 8, 12 und 36 (Zonenänderungen diverse, Beschluss EGV vom 27.11.2015) genehmigt vom Regierungsrat am 23.03.2016.
- Ergänzungen § 17 (Naturschutzzone Wald, Beschluss EGV vom 27.11.2015) genehmigt vom Regierungsrat am 23.03.2016.

15.05.2002 / 17.08.2011 / 30.03.2016 / Wi / B1.7.2

U:\Funktionen\ZD\Gesch ZD\REGLEMENTE\Baureglemente (B1.7.2)\A B172-BNO vom 15.05.2002 (Stand 03.2016).docx

### **GEMEINDERAT AARBURG**

Karl Grob  
Gemeindeammann

Urs Wicki  
Gemeindeschreiber-Stv.

## Liste der Kulturobjekte

### Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

- 1 Schloss und Festung, Festungshügel
- 2 Ehemalige Richtstätte, Chlos, Nähe Signalstein 8
- 3 Brunnen 1660, Stadtplatz
- 4 Reformierte Pfarrkirche 1842, (Äusseres), Sporn des Festungshügels
- 5 Reformiertes Pfarrhaus, 1726, mit ehem. Stadttor, Kirchgasse 1
- 6 Rathaus, 1828, (Platzfassade, Treppe und Dach), Städtchen 37
- 7 Scheurmann-Haus, 1750, (heute Heimatmuseum), Städtchen 35
- 8 Gasthof „Zur alten Post“, Städtchen 1, 3, 5
- 9 Gasthof „Bären“, 1841, (Platzfassade, Dach, Theatersaal 1. OG), Städtchen 16
- 10 Doppelhaus Hofmatt, um 1790, Hofmattstrasse 22, 24
- 11 Alte Mühle, 1731, Mühlegasse 2
- 12 Stadtmauerstück, 13. Jh. zwischen Kurthhaus und Haus „im Winkel“

### Kommunale Kulturobjekte (§ 23 BNO)

- 20 Altstadt mit zur Kernzone gehörigem Teil der Vorstadt
- 21 Hofmatt-Schulhaus, 1903/04, Landhausstrasse 12
- 22 Städtli-Turnhalle, 1889, Oltnerstrasse 22
- 23 „Wäbi“-Villa, 1834-35, ~~Weberstrasse 3~~ ab 1.4.2015: Weberstrasse 1
- 24 Alte Spinnerei, um 1825/30, Weberstrasse
- 25 Villa Steiner und Park, 1882, Steinbillenstrasse 5
- 26 Villa Scheurmann, um 1910, Steinbillenstrasse 15
- 27 Wohnhaus, 1924, Steinrain 19
- 28 Wohnhaus, um 1800, Landhausstrasse 25
- 29 Wohnhaus, um 1800, Hofmattstrasse 4
- 30 Villa Hagnauer, 1806/1922, Hofmattstrasse 9
- 31 Ehem. Bauernhaus, spätes 18. Jh., Hofmattstrasse 18
- 32 Gasthof „Falken“ mit Wirtshausschild, 1843, Bahnhofstrasse 12
  
- 34 Wohnhaus, um 1800, Steinrain 6
- 35 Doppelwohnhaus, frühes 19. Jh., Bahnhofstrasse 39, 41
- 36 Doppelwohnhaus (Kath. Pfarrhaus und Villa Geiser), um 1840/50, Bahnhofstrasse 51, 53
- 37 Wohnhaus, vor 1805 ?, Sägestrasse 1
- 38 Wohnhaus, 19 Jh., Sägestrasse 9
- 39 Spätgotisches Wohnhaus („Zollhüsli“), 17 Jh. ?, Sägestrasse 10
- 40 Wohnhaus, um 1800, Sägestrasse 17

- 41 Wohnhaus, um 1900, Oltnerstrasse 90
- 42 Wohnhaus („Landhaus“), 17. Jh. ?, Landhausstrasse 8
- Wohnhaus („Landhaus“), 17. Jh. ?, Färbeweg 2
- 43 Wohnhaus, 18. Jh. ?, Landhausstrasse 4
- Wohnhaus, um 1800 ?, Landhausstrasse 6
- Wohnhaus, 19. Jh., Färbeweg 4
- 44 Bauernhaus, 19. Jh., Paradieslistrasse 12
  
- 50 Vorstadtbrunnen, 1782, Vorstadt, Centralplatz
- 51 Brunnen beim ehem. Töchterinstitut, 19. Jh. Bahnhofstrasse 53
- 52 Brunnen beim Katholischen Pfarrhaus, 19. Jh. Bahnhostrasse 51
- 53 Landhausbrunnen, nach 1903, Landhausplatz
- 54 Brunnen bei der Badeanstalt, 1856 ?
- 55 Sandbrunnen, Sälihalde (Waldparzelle 1)
- 56 Klosbrunnen, Chlos
  
- 60 Weinkeller, 18.Jh., Landhausstrasse
- 61 Steinbrücke über SBB-Linie, 1856, Steinrain
- 62 Kandelaber, um 1900, Landhausplatz
- 63 Wetterstation, 1911, Damm
- 64 Kanal und Mühlewehr, Mühlegasse
- 65 Grenzsteine (10 Stück), Gemeindegrenze
- 66 Aarebrücke, 1912 (1968 und 1996 saniert)
- 67 Histor. Wegstück der Strecke Olten-Aarburg inkl. Stützmauer (IVS: AG 38.1.2)
- 68 Historisches Wegstück der Strecke Olten-Aarburg (IVS: AG 38.1.1)
- 69 Historisches Wegstück der Strecke Olten-Aarburg (IVS: AG 38.1.2)