

TEILÄNDERUNG BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG VOM 8. MAI 2006

Mitwirkungsbericht, vom Gemeinderat verabschiedet am 14. November 2011

Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2013

Öffentliche Auflage vom 10. Juni bis 10. Juli 2013

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Genehmigung:



Inhalt

Vorschrift	Seite
§ 3 Bauzonenplan	3
§ 8 Tabelle Bauzonenvorschriften - Kernzone - Zone Steingasse - Spezialzone Bahnhof Süd	4
§ 9 Kernzone	5
§ 10 Zone Steingasse	6
§ 11 Wohn-/Gewerbebezonen	9
§ 11a Spezialzone Bahnhof Süd (neu)	10
§ 15 Gewerbebezonen	11
§ 16 Industriezonen	12
§ 19a Ensembleschutzzonen (neu)	13
§ 34 Ausnutzungszuschläge	15
§ 63 Kommunale Schutzobjekte	16
§ 68a Hochwasserschutz (neu)	17
Anhang1 Liste der kantonalen Schutzobjekte	20
Anhang 2 Liste der kommunalen Schutzobjekte	21

	Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
	§ 3	
Bauzonenplan	1 Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 zeigt das Baugebiet und dessen Zoneneinteilung.	1 Der Bauzonenplan im Massstab <u>1:2500</u> zeigt das Baugebiet, dessen Zoneneinteilung <u>und die Schutzobjekte</u> .
Teilkarte zum Bauzonenplan (neu)		1 ^{DIS} (neu) In einer Teilkarte zum Bauzonenplan im Massstab 1:5000 werden die Hochwasserschutzzonen und -gebiete dargestellt.
Kulturlandplan	2 Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 zeigt das Kulturlandgebiet, dessen Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzgebiete.	2 ...

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)

Änderungen (Genehmigungsinhalt)

§ 8 Auszug aus der Tabelle der Bauzonenvorschriften

Tabelle der
Bauzonenvorschriften

Zone	Kernzone	Zone Steingasse
Weitere Vorschriften	§ 9	§ 10
Nutzungsart	Gemischte Nutzung Wohnen /mässig störendes Gewerbe	
Empfindlichkeitsstufe	III	III
max. Ausnützungsziffer	1.3	0.7
max. Gebäudehöhe max. Firsthöhe Ebene	16 m 19 m	§ 10 § 10
max. Gebäudehöhe max. Firsthöhe am Hang	16 m 19 m	§ 10 § 10
minimaler Grenzabstand - bis Gebäudehöhe 7 m - über Gebäudehöhe 7 m	4 m 4 m	4.0 m 5.5 m
Mehrlängenzuschlag ab Zuschlag (§ 43)	18 m o	– –
max. Gebäudelänge	–	–
Arealüberbauung - min. Fläche - max. Az	2000 m2 1.6	2000 m2 im Teil B 0.80

o Festlegung durch den Gemeinderat

Zone	Kernzone	Zone Steingasse	Spezialzone Bahnhof Süd neu	
Weitere Vorschriften	§ 9	§ 10	§ 11a	
Nutzungsart	Gemischte Nutzung Wohnen /mässig störendes Gewerbe		Wohnen und nicht störendes Gewerbe Teil A Teil B	
Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II
max. Ausnützungsziffer	–	0.7	o	§ 11a
max. Gebäudehöhe max. Firsthöhe Ebene	16 m 19 m	§ 10 § 10	10 m 15 m	§ 11a § 11a
max. Gebäudehöhe max. Firsthöhe am Hang	16 m 19 m	§ 10 § 10	10 m 15 m	§ 11a § 11a
minimaler Grenzabstand - bis Gebäudehöhe 7 m - über Gebäudehöhe 7 m	4 m 4 m	4.0 m 5.5 m	§ 11a § 11a	4.0 m 6.0 m
Mehrlängenzuschlag ab Zuschlag (§ 43)	18 m o	– –	18 m o	18 m o
max. Gebäudelänge	–	–	–	–
Arealüberbauung - min. Fläche - max. Az	2000 m2 –	– –	– –	– –

o Festlegung durch den Gemeinderat

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Kernzone	§ 9 1 Die Kernzone soll das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Gemeinde bilden und eine Nutzungsdurchmischung aufweisen. Unter Wahrung des bestehenden baulichen Gesamtcharakters sollen die in ein Regionalzentrum passenden Bauten und Anlagen weiterbestehen und sich neue, gut gestaltete ansiedeln können.	1 ...
Art der Bauten	2 Es sind Bauten für höchstens mässig störende Geschäfte, Verkaufsanlagen, Gewerbebetriebe und für Wohnungen gestattet.	2 ...
Anteil der Wohnnutzung	3 Der Anteil der Wohnnutzung muss mindestens ein Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen, wobei die verschiedenen Nutzungen nicht gleichzeitig realisiert werden müssen. Als Bezugseinheit gilt die Parzelle. Vereinbarungen zur Verschiebung von Gewerbe- und Wohnanteilen zwischen angrenzenden Parzellen sind zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.	3 ...
Reduktion der Wohnnutzung	4 Der Anteil der Wohnnutzung kann vom Gemeinderat reduziert werden, wenn - die Parzellenfläche weniger als 1'000 m² beträgt oder - besondere Nutzungen wie zum Beispiel Hotelbetriebe, Schulen, öffentliche Bauten erstellt werden.	4 ...
Verkaufsanlagen	5 Einkaufszentren und Fachmärkte sind generell zulässig. Solche zusammenhängenden Verkaufsanlagen haben ab einer Nettoverkaufsfläche von 2000 m ² die Vorschriften von Arealüberbauungen einzuhalten.	5 ...
Bauvolumen (neu)		5 ^{bis} (neu) Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse sowie der Gegebenheiten des Einzelfalls das zulässige Bauvolumen.

	Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand	6 Der Gemeinderat legt den Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand bei Gebäuden von mehr als 18 m Länge unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und der wohnhygienischen Verhältnisse fest.	6 ...
Gestaltung	7 Die Bauten und Freiräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen, insbesondere auch hinsichtlich der Fassadengestaltung und Materialwahl. Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.	7 Die Bauten und Freiräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen, insbesondere auch hinsichtlich der Fassadengestaltung und Materialwahl. Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein <u>unabhängiges Fachgutachten zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild</u> einholen. <u>Der Gutachter wird im Einvernehmen mit dem Gesuchsteller bestimmt.</u>
Abbruch (neu)		7 ^{bis} (neu) Gebäude dürfen nur abgebrochen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist, oder wenn bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für einen sich gut in das Ortsbild einfügenden Neubau vorliegt.
Gestaltungsplanpflicht Jacob Isler Areal (neu)		7 ^{ter} (neu) In dem im Bauzonenplan bezeichneten „Jacob Isler Areal“ gilt die Gestaltungsplanpflicht. Bezweckt wird die Schaffung einer städtischen Bebauung mit urbanem Freiraum sowie eines Raumgewebes, das mit den bestehenden Wegen und der Bünz verknüpft ist. Im Gestaltungsplan sind öffentlich nutzbare Parkfelder sicherzustellen.
Zone Steingasse	§ 10	
Nutzung	1 Zulässig sind die Wohnnutzung und höchstens mässig störendes Gewerbe.	1 Zulässig sind die Wohnnutzung und höchstens mässig störendes Gewerbe. <u>Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximum 500 m2 Nettoladenfläche pro Laden.</u>
Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe	2 Die Geschosszahl sowie die First- und Gebäudehöhe richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen. Die Gebäudehöhe darf höchstens 10.00 m betragen.	2 ...

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Grenzabstand	3 Der minimale Grenzabstand ist in § 8 (Tabelle) festgelegt. Bei Bauvorhaben im Bereich der kantonalen Schutzobjekte Isler-Haus Nr. 539 und Pfarrkirche Nr. 332 (Umgebungsschutz) setzt der Gemeinderat den Grenzabstand fest. Er holt vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Amtsstellen ein.	3 ...
<u>Besondere Vorschriften Teilgebiet A</u>		<u>Besondere Vorschriften Teilgebiet A</u>
Neu- und Umbauten; Gestaltung	4 Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Form, Ausmass und Gliederung der Baukuben, sowie hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das bestehende Quartierbild einzufügen.	4 ...
bestehende Bauten; Abbruch, Privileg bei Ersatzbau	5 Bestehende und im Bauzonenplan nicht bezeichnete Bauten dürfen abgebrochen werden. Mit dem Abbruchgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der aufzeigt, wie die entstehenden Freiflächen gemäss Abs. 8 gestaltet werden. Die Bauten dürfen in Abweichung von den Massvorschriften der Bauordnung (Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände), innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils durch einen Neubau ersetzt werden, wenn a) die Erscheinungsform des Altbaus im wesentlichen der herkömmlichen Bauweise entspricht, zum traditionellen Quartierbild gehört, dieses prägt und b) wenn beim Neubau die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus, insbesondere die Dachgestaltung erhalten oder verbessert werden und auch gegenüber benachbarten Gebäuden keine Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene entstehen.	5 Bestehende und im Bauzonenplan nicht bezeichnete Bauten dürfen abgebrochen werden. Mit dem Abbruchgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der aufzeigt, wie die entstehenden Freiflächen gemäss Abs. 8 gestaltet werden. Bestehende Gebäude dürfen in Abweichung von den Massvorschriften der Bauordnung (Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände), innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils durch einen Neubau ersetzt werden, wenn a) die Erscheinungsform des Altbaus im wesentlichen der herkömmlichen Bauweise entspricht, zum traditionellen Quartierbild gehört, dieses prägt und b) wenn beim Neubau die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus, insbesondere die Dachgestaltung erhalten oder verbessert werden und auch gegenüber benachbarten Gebäuden keine Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene entstehen.
Bezeichnete Gebäude; Erhaltung und Umbau	6 Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude sind zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut werden.	6 aufgehoben

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Bezeichnete Gebäude, Ersatzbau	7 Macht es der bauliche Zustand oder die Nutzung eines bezeichneten Gebäudes notwendig, darf es unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils durch einen Neubau ersetzt werden. Die Ersatzbauten dürfen a) von den Massvorschriften der BNO abweichen und b) geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil aufweisen.	<i>7 aufgehoben</i>
Freiflächen	8 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist darauf zu achten, dass ihr bisheriger Charakter erhalten bleibt. Insbesondere sind die Vorgärten und Höfe, sowie markante Bäume und für das Quartier typische Bepflanzungen zu erhalten, zu ersetzen oder neu zu schaffen.	8 ...
Fachgutachten (neu)		8 ^{bis} (neu) Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein unabhängiges Fachgutachten zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild einholen. Der Gutachter wird im Einvernehmen mit dem Gesuchsteller bestimmt.
<u>Besondere Vorschriften Teilgebiet B</u>		<u>Besondere Vorschriften Teilgebiet B</u>
Kubische Gestaltung	9 Die Überbauung muss in der kubischen Gestaltung mit den bestehenden Gebäuden an der Steingasse eine gute Gesamtwirkung ergeben.	<i>9 aufgehoben</i>
Grenzbereich Teilgebiet A/B	10 Bei Arealüberbauungen im Teilgebiet B können die im angrenzenden Teilgebiet A liegenden Flächen der zweiten Bautiefe entlang der Steingasse in die Arealüberbauung einbezogen werden.	<i>10 aufgehoben</i>

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Wohn-/ Gewerbebezonen	§ 11	
Nutzung	1 In den Wohn-/Gewerbebezonen sind die Wohnnutzung, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.	1 ...
	2 In den Zonen WG 3 und WG 4 sind neue freistehende Einfamilienhäuser nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.	2 ...
Verkaufsnutzungen (neu)		2 ^{bis} (neu) Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m ² Nettoladenfläche pro Laden. Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete G1 und G2 sind Einkaufszentren und Fachmärkte generell zulässig (analog Kernzone).
Gestaltungsplanpflicht Aeschstrasse (WG 4)	3 In dem mit Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet an der Aeschstrasse dürfen nach der Aussiedlung oder bei Nichtbeanspruchung von Arealteilen für eigene Firmenzwecke des bestehenden Betriebes Nachnutzungen sowie Um- und Neubauten nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erfolgen.	3 ...
Gestaltungsplanpflicht Farnbühl (WG3) (neu)		3 ^{bis} (neu) In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet nördlich der Farnbühlstrasse gilt die Gestaltungsplanpflicht. Bezweckt wird die Schaffung einer Siedlung für verschiedene Wohn- und Arbeitsformen mit guter architektonischer Gestaltung der Bauten und Freiräume. Die Stellung der Gebäude und Anlagen sowie die Anordnung der lärmempfindlichen Räume sind darauf auszurichten, die Lärmbelastung der Innenräume und der dem Aufenthalt dienenden Aussenräume möglichst gering zu halten.

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Spezialzone Bahnhof Süd (neu) Nutzung	§ 11a (neu) 1 Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig.
Zweck Teilgebiet A	<u>Besondere Vorschriften Teilgebiet A</u> 2 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet A wird folgendes bezweckt: - eine hohe Siedlungs- und städtebauliche Qualität unter Berücksichtigung der Option einer Siedlungserweiterung gegen Süden; - die Schaffung eines Freiraumes mit öffentlich zugänglichen Bereichen in Richtung Nord-Süd; - die Erstellung einer attraktiven Fuss- und Radwegverbindung, welche vom Bahnhof bis zum geplanten Siedlungserweiterungsgebiet an der Südgrenze der Bauzone führt.
Bauvorschriften Gestaltungsplanpflicht	3 Die Siedungsstruktur und die den § 8 BNO (Tabelle) ergänzenden Bauvorschriften sind basierend auf einem behördenverbindlichen Konzeptplan in einem Gestaltungsplan festzulegen.
Grenzabstände gegen die benachbarten Bauzonen	4 Gegen die benachbarten Bauzonen gelten die Grenzabstände inkl. Mehrlängenzuschlag der Wohnzone W3. Wenn die zonen-gemässen Gebäude- und Firsthöhen gemäss § 8 BNO im Gestaltungsplan um ein zusätzliches Geschoss erhöht werden, gilt ein um die Mehrhöhe vergrößerter Grenzabstand.
Zweck Teilgebiet B	<u>Besondere Vorschriften Teilgebiet B</u> 5 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet B wird eine durchgrünte Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität unter Einbezug der zwei bestehenden Villen bezweckt.
Geschosszahl, First- und Gebäudehöhe	6 Die Geschosszahl sowie die First- und Gebäudehöhe richten sich nach den zwei bestehenden Villen, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen. Bei Flachdachbauten beträgt die maximale Gesamthöhe (inkl. Attikageschoss) 10 m.

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Ausnützungsziffer		7 Für die bauliche Dichte ist die Ausnützungsziffer 0.35 ein Richtmass. Der Gemeinderat kann die Ausnützungsziffer bis auf 0.45 erhöhen, wenn der Zonenzweck im gesamten Teilgebiet B erfüllt bleibt.
Gewerbebezonen	§ 15	
Nutzung	1 In den Gewerbebezonen sind die höchstens mässig störende Produktion, Dienstleistungen (wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie, usw.) Fachmärkte und Einkaufszentren zulässig.	1 In den Gewerbebezonen sind die höchstens mässig störende Produktion, Dienstleistungen (wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie, usw.) <u>und Verkaufsnutzungen</u> zulässig.
Verkaufsnutzung	2 Die Nettoladenfläche für Fachmärkte und Einkaufszentren beträgt insgesamt höchstens 5000 m ² , davon maximal 3000 m ² für Einkaufszentren.	<u>2 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.</u>
Wohnungen	3 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zugelassen.	3 ...
Baumasse, Abstände	4 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten, vorab der nachbarlichen Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Baumasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.	4 ...
Abstand am Zonenrand	5 Gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Industriezonen) muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen: - für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe: 7 m - für 1 m Mehrhöhe 1 m Mehrabstand höchstens aber 15 m	5 ...
Umgebungs- gestaltung	6 Zehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als gestaltete Grünfläche auszubilden, vorrangig längs Strassen, öffentlichen Gewässern und gegenüber Wohnbauten. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden nicht zu der minimal auszuweisenden, gestalteten Grünfläche angerechnet.	6 ...

	Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Gebiet Seewadel	7 Der im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teil 2 der Gewerbezone Seewadel ist für die Aussiedlung von Gewerbebetrieben aus den Wohnzonen, bzw. Wohn-/Gewerbezonon bestimmt.	7
Gebiet Bremgarter strasse Nord (neu)		7 ^{bis} (neu) Die Einzonung des im Bauzonenplan bezeichneten Gebietes Bremgarterstrasse Nord erfolgt für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Mit der Baueingabe ist die Umgebungsgestaltung gemäss Abs. 6 für den Gesamtbetrieb nachzuweisen. Wenn die Betriebserweiterung nicht innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung vorgenommen wird, fällt die bedingte Einzonung für diese Firma im Sinne von § 15a BauG entschädigungslos dahin.
Industriezonen	§ 16	
Nutzung	1 In den Industriezonen sind die stark störende Produktion, Dienstleistungen (wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie, usw.) Fachmärkte und Einkaufszentren zulässig.	1 In den Industriezonen sind die stark störende Produktion, Dienstleistungen (wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie, usw.) <u>und Verkaufsnutzungen</u> zulässig.
Verkaufsnutzung	2 Die Nettoladenfläche für Fachmärkte und Einkaufszentren beträgt insgesamt höchstens 5000 m ² , davon maximal 3000 m ² für Einkaufszentren.	2 <u>Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m2 Nettoladenfläche pro Laden. Innerhalb des im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebietes G3 (Ferroareal) ist insgesamt eine maximale Nettoladenfläche von 3000 m2 für Fachmärkte zulässig.</u>
Wohnungen	3 Es sind nur Wohnungen zugelassen, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind.	3 ...
Baumasse, Abstände	4 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten, Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzel-falles die Baumasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.	4 ...

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Abstand am Zonenrand	5 Gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Gewerbebezonen) muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen: - für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe: 7 m - für 1 m Mehrhöhe 1 m Mehrabstand höchstens aber 15 m	5 ...
Umgebungs- gestaltung	6 Zehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als gestaltete Grünfläche auszubilden, vorrangig längs Strassen, öffentlichen Gewässern und gegenüber Wohnbauten. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden nicht zu der minimal auszuweisenden, gestalteten Grünfläche angerechnet.	6 ...
Ensemble- schutzzonen		§ 19a (neu)
Allgemeines		1 Die im Bauzonenplan bezeichneten Ensembleschutzzonen sind den Bauzonen überlagerte Zonen. Die Ensembles sind wichtige kulturgeschichtliche Zeugen mit hohem Situationswert im Siedlungsgefüge.
Areal der Villa Isler		2 Der Charakter des Gartens und der Annexgebäude der kantonal geschützten Villa Isler ist zu bewahren. Umbauten und Ersatzbauten sind zulässig, im Bereich des Ökonomiegebäudes Bünzstrasse 7 und des heutigen Nutzgartens auch Ergänzungsbauten. Für Ersatz- und Ergänzungsbauten ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Fabrikareal Hofmattenweg und benachbarte Wohngebäude Steingasse 45 und 47	3 Der Charakter der Fabrikbauten der ehemaligen Bleicherei ist zu bewahren. An die bestehende Struktur angepasste Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sind zulässig. Die beiden alten und markanten Wohngebäude Steingasse 45 und 47 prägen den Einmündungsbereich der neu erstellen Wagenrainstrasse in die Steingasse. Umbauten sowie Ersatzbauten sind zulässig und die Strassenabstände können reduziert werden, wenn die heutige Torwirkung erhalten bleibt.
Fabrikareal im Winkel Anglikon	4 Der Charakter der Fabrikbauten der ehemaligen Färberei ist zu bewahren. An die bestehende, kompakte Struktur angepasste Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sind zulässig. Dabei ist auf die kantonal geschützte Dorfkapelle Anglikon besondere Rücksicht zu nehmen.
Harzerhof	5 Der Charakter des Harzerhofes mit Wohnhaus, grosser Scheune und Vorplatz mit Linde ist zu bewahren. Der Umbau von Wohnhaus und Scheune sowie die Umnutzung der Scheune sind im Rahmen der Charaktererhaltung zulässig. Die übrigen Bauten dürfen abgebrochen werden. Ergänzungsbauten sind zulässig.
Baumasse, Abstände, Ausnutzungsziffer	6 Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Gegebenheiten des Einzelfalls die Baumasse, Abstände und Ausnutzungsziffer aufgrund von unabhängigen Fachgutachten und/oder Wettbewerbsergebnissen. Gegenüber den Nachbarliegenschaften sind die zonengemässen Grenzabstände und Gebäudehöhen einzuhalten.

	Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Ausnützungsziffer, Ausnützungszuschlag Wintergärten und Balkonverglasungen	§ 34	
	1 Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnützungszuschlag gefördert: – Für unbeheizte Wintergärten und Balkonverglasungen wird pro Wohneinheit ein Ausnützungszuschlag von 15% der zugehörigen Bruttogeschossfläche gewährt, mindestens jedoch 10 m². – Für zertifizierte Energiesparhäuser (Minergie, Minergie-P Standard, Passivhaus) wird ein Ausnützungszuschlag von 15% der Bruttogeschossfläche gewährt, mindestens jedoch 10 m². – Für behindertengerechte Einliegerwohnungen in Einfamilien- und Reihenhäusern wird ein Ausnützungszuschlag von maximal 30 m² BGF gewährt. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 23 ff ABauV.	1 Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnützungszuschlag gefördert: — Für unbeheizte Wintergärten und Balkonverglasungen wird pro Wohneinheit ein Ausnützungszuschlag von 15% der zugehörigen Bruttogeschossfläche gewährt, mindestens jedoch 10 m². <u>Der Zuschlag gilt bei Einzelbauweise und bei Arealüberbauungen.</u> – Für zertifizierte Energiesparhäuser (Minergie, Minergie-P Standard, Passivhaus) wird ein Ausnützungszuschlag von 15% der Bruttogeschossfläche gewährt, mindestens jedoch 10 m². — Für behindertengerechte Einliegerwohnungen in Einfamilien- und Reihenhäusern wird ein Ausnützungszuschlag von maximal 30 m² BGF gewährt. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 23 ff ABauV.

	Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
	§ 63	
Kommunale Schutzobjekte (Übergangsregelung)	1 Der Gemeinderat erstellt ein Inventar über die schutzwürdigen Objekte von kommunaler Bedeutung (Bauwerke, Gärten und Anlagen sowie Naturobjekte innerhalb der Bauzonen). 2 Aufgrund des Inventars werden im Verfahren der Ortsplanung die Schutzobjekte bestimmt und die Bestimmungen über Schutzzumfang und Beiträge erlassen. 3 Bis zum Zeitpunkt, in dem der Objektschutz rechtskräftig ist, entscheidet der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, über Änderungen an solchen Objekten und der zugehörigen Umgebung. Diese Kompetenz ist längstens gültig bis am 31. Dezember 2009.	<u>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten kommunalen Schutzobjekte sind im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgelistet. Für diese Objekte besteht ein Inventar.</u> <i>2 aufgehoben</i> <i>3 aufgehoben</i>
Gebäude mit Substanzschutz		4 (neu) Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Substanzschutz sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen umgestaltet werden. Sie sind angemessen zu unterhalten. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, sofern dies mit dem Schutzziel vereinbart ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig. Der Gemeinderat bewilligt eine wesentliche Umgestaltung und ausnahmsweise auch den Abbruch, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Erhaltung unzumutbar ist.
Gebäude mit Volumenschutz		5 (neu) Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz sind in ihrem Volumen zu erhalten. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Ersatzbauten sind an gleicher Stelle wieder zu errichten. Von den bisherigen Aussenmassen kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
Geschützte Kulturobjekte	6(neu) Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind angemessen zu unterhalten.
Umnutzung	7 (neu) Der Gemeinderat kann die zonenfremde Umnutzung von geschützten Gebäuden bewilligen, wenn die dauernde Erhaltung nur so sichergestellt werden kann und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
Beratung	8 (neu) Für Renovationen und Umbauten der Schutzobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Beratung.
Beiträge	9 (neu) Der Gemeinderat gewährt in begründeten Fällen Beiträge für schutzbedingte Mehraufwendungen der Eigentümer.
Hochwasserschutz Zweck	§ 68 a (neu) 1 Die den Grundnutzungszonen überlagerten Hochwassergefahrenzonen und das übrige hochwassergefährdete Gebiet sind in der Hochwasserschutzkarte 1:5000, einer Teilkarte zum Bauzonenplan festgelegt. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
Hochwassergefahrenzone 1	2 In der Hochwassergefahrenzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.
Hochwasser-	3 In der Hochwassergefahrenzone 2 sind sensible Bauten und

Rechtskräftige BNO 2006 (Orientierungsinhalt)	Änderungen (Genehmigungsinhalt)
gefahrenzone 2	Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.
Übriges hochwasser-gefährdetes Gebiet	4 Wer in einer Hochwassergefahrenzone oder im übrigen hochwassergefährdeten Gebiet baut, hat im Baugesuch entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung nachzuweisen. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ ₁₀₀ auszurichten.
Gestaltungsplan Jacob Isler (Kernzone)	5 Im Gestaltungsplan Jacob Isler ist aufzuzeigen, wie der Gefährdungssituation durch Bünz und Guggibach Rechnung getragen wird.
Gebiete mit Restgefährdung	7 In Gebieten mit Hochwasser-Restgefährdung gilt die Selbstdeklaration der Schutzmassnahmen. Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Schutzmassnahmen vorgesehen sind.
Allgemeines	8 Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können. 9 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

Anhang 1 Liste der kantonalen Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

Nr. Kurz-Inventar Kanton	Nr. Objekt-blätter Gemeinde	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
7	A 1	Ehem. Fabrikgebäude der Firma Isler	Bäregässli 7	322	2768
8	A 2	Ehem. Verwaltungsgebäude der Firma Isler	Bünzstrasse 1 / Bäregässli 9	323	2767
5	A 3	Villa Isler	Bünzstrasse 5	103	2790
3	A 4	Kath. Pfarrhaus	Chilegässli 2	331	2102
6	A 5	Dorfkapelle Anglikon	Hägglingerstrasse Anglikon	903	5569
2	A 6	St. Annakapelle	Kapellstrasse	617	1924
1	A 7	Röm. Kath. Pfarrkirche St. Leonhard	Kirchenplatz	332	2100
4	A 8	Emanuel Isler-Haus mit Gartenhaus	Kirchenplatz 2	539/542	2414
917	I 1	Wohnhaus Geissmann, ehem. Tuch- und Garngeschäft	Bremgarterstrasse 7	350	3163
940	B 1	Verwaltungsgebäude, ehem. Georges Meyer AG	Bahnhofweg 17	1013	2558

Anhang 2 Liste der kommunalen Schutzobjekte (Beschlussinhalt)

Nr. Kurz-inventar Kanton	Nr. Objekt-blätter Gemeinde	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
Gebäude mit Substanzschutz					
938	C 1	Wohnhaus ehem. Villa Dreifuss	Alte Bahnhofstrasse 11	700	3227
937	C 2	Wohnhaus ehem. Villa Bruggisser	Alte Bahnhofstrasse 13	54	1927
939	C 3	Bahnhofgebäude SBB	Bahnhofplatz 1	41	2947
936	C 4	Reformierte Kirche	Bahnhofstrasse	1149	3320
935	C 5	Wohn- und Geschäftshaus („Capitol“)	Bahnhofstrasse 1	1341	2771
911	C 6	Ehem. Ersparniskasse Bremgarten/Muri	Bankweg 2	515	1716
921	C 7	Bezirksschulhaus Halde (alter Teil)	Bremgarterstrasse 12 A	358	2111
920	C 8	Primarschulhaus Halde	Bremgarterstrasse 12	357	2111
915	C 9	Ehem. EW-Gebäude („Rotes Haus“)	Bremgarterstrasse 1	344	2405
916	C 10	Wohn- und Geschäftshaus sowie Rest. „Weber“ („Chäber“)	Bremgarterstrasse 2,4,6	345/346	2742
919	C 11	Wietlisbachhaus, ehem. Strohwarengeschäft	Bremgarterstrasse 19	363	3309
951	C 13	Schulhaus Anglikon	Dottikerstrasse 6, Angliikon	971	5683
922	C 14	Hotel „Sternen“ (alter Teil)	Kirchenrain 10	498	2411

Nr. Kurz-inventar Kanton	Nr. Objekt-blätter Gemeinde	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
923	C 15	Wohnhaus „Bruggisser-Haus“	Steingasse 1	502	2150
903	C 16	Gasthof „zum Rössli“ (alter Teil)	Zentralstrasse 1	339	3011
901	C 17	Wohn- und Geschäftshaus, Domherr Meyer-Haus	Chilegässli 1	679	2788
933	I 2	Wohnhaus, ehem. Dr. Bruggisser	Niederwilerstrasse 1	587	1751
925	I 3	Wohnhaus, „Vollenwyder-Haus“	Steingasse 18	467	3274
950	I 4	Wohnhaus „alte Post“	Unterdorfstrasse 11, Anglikon	885	5617
945	I 5	Wohnhaus	Bifangstrasse 21	1368	3753
918	I 6	Wohnhaus, ehem. Strohwarengeschäft	Bremgarterstrasse 9	351	3192
913	I 7	Wohnhaus, ehem. Dr. Hedinger	Bünzstrasse 24	94	2730
949	I 11	Harzrütihof (Bauernhof)	Harzrüti	213	2764
926	I 12	Ehem. Bleicherei und Färberei	Steingasse	71	2372
930	I 14	Wohnhaus	Jurastrasse 10	691	1949
931	I 15	Wohnhaus	Jurastrasse 12	686	1905
929	I 18	Wohnhaus	Luegisland 14	1462	2304
946	I 20	Wohnhaus, ehem. Theodor Dreifuss-Villa	Obere Farnbühlstrasse 1	30	1957
947	I 21	Wohnhaus, ehem. Goldschmidt-Villa	Obere Farnbühlstrasse 5	1050	3410

Nr. Kurz-Inventar Kanton	Nr. Objekt-Blätter Gemeinde	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
948	I 22	Wohnhaus	Obere Farnbühlstrasse 32	1386	318
960	I 23	Fabrikgebäude ehem. Otto Steinmann + Cie.	Pilatusstrasse 4	689	3729
953	I 24	Wohnhaus, „Ratsherrenhaus“	Raimattstrasse 2, Anglikon	921	5596
943	I 25	Wohnhaus	Rigistrasse 8	283	3178
944	I 26	Wohnhaus	Rigistrasse 10	775	2702
924	I 27	Wohnhaus „Schlössli“	Steingasse 6	492	3432
905	I 31	Ehem. Wohnhaus, Geschäftshaus	Zentralstrasse 19	297	2141
906	I 32	Ehem. Strohwaren-Fabrik Paul Walser (Backstein-Winkelbau)	Zentralstrasse 20 / 20A/ 20B	303	4035
907	I 33	Hotel „Bären“ (ohne Saalbau), ehem. Geschäftshaus	Zentralstrasse 28	294 A	3705
908	I 34	Apotheke, Wohn- und Geschäftshaus	Zentralstrasse 29	157	3333
909	I 35	Ehem. Fabrikgebäude Bruggisser (nur vorderer Teil)	Zentralstrasse 34	701	3006
910	I 36	Bankgebäude (nur alter Teil)	Zentralstrasse 53	1527	3588
--	--	Freibad Bünzmatt	Allmendstrasse 30	2289/3548	3914

Nr. Kurz-Inventar Kanton	Nr. Objekt-Blätter Gemeinde	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
Gebäude mit Volumenschutz					
--	--	Erweiterungsbau an ehem. Strohwaren-Fabrik Paul Walser (Backstein-Winkelbau)	Zentralstrasse 20 C	1329	4035
932	I 16	Wohnhaus	Jurastrasse 14	581	1904
Kulturobjekte					
954 D	F 1	Wegkreuz	Anglikon, Unterdorfstrasse	-	5740
954 B	F 2	Wegkreuz	Villmergerstrasse (ehemals Eisenbahnweg)	-	1554
954 C	F 3	Wegkreuz	Anglikon, im Winkel	-	5578
--	F 7	Wegkreuz	Anglikerstrasse	-	1337
--	F 8	Wegkreuz	alte Bremgarterstrasse	-	1063
954 A	F 9	Wegkreuz	Büttikerstrasse	-	336
955 A	F 51	Brunnen	Kirchenplatz/Sternen	-	2411
955 B	F 52	Brunnen	Kirchenplatz	-	2096
955 D	F 53	Brunnen	Zentralstrasse 53, bei Neue Aargauer Bank (NBA)	-	3588
955 C	F 67	Sodbrunnen	Beim Schulhaus Halde	-	2111

Nr. Kurz-Inventar Kanton	Nr. Objekt-Blätter Gemeinde	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
955 E	F 68	Brunnen	Anglikon, Unterdorfstrasse	-	5742
955 F	F 69	Brunnen	Anglikon, Unterdorfstrasse	-	5670
--	--	Sodbrunnen	Kirchenrain, beim Restaurant Sternen	-	2411
--	--	Brunnen	Kapellstrasse, Nähe Haus Nr. 25		1899
--	--	Brunnen	Steingasse, zwischen Haus Nrn. 23 und 25		2944
958	F 86	Wetterstation	Kirchplatz	-	1716