



# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom ...

Mitwirkungsaufgabe vom 24. Januar 2025 bis 25. März 2025

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Beschlossen von der Gemeindeversammlung ...

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Karl Bürgi

.....  
Christine Leuenberger

Genehmigungsvermerk:

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1</b>
	§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
<b>2</b>	<b>RAUMPLANUNG</b>	<b>1</b>
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Weitere Planungsinstrumente	1
<b>3</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>3</b>
	§ 5 Zonenübersicht	3
	§ 6 Dorfkernzone D	4
	§ 7 Wohnzone W2	5
	§ 8 Spezialzone Stift Olsberg SpS	6
	§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	6
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>6</b>
	§ 10 Landwirtschaftszone	6
	§ 11 Bauten in der Landwirtschaftszone	6
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>7</b>
	§ 12 Fließgewässerzone (innerhalb Baugebiet) FgZ	7
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>7</b>
	§ 13 Landschaftsschutzzone	7
	§ 14 Naturschutzzone Wald	8
	§ 15 Gewässerraumzone	9
	§ 16 Hochwassergefahrenzone HWZ 1	9
	§ 17 Hochstammschutzzone	9
<b>3.5</b>	<b>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	<b>10</b>
	§ 18 Friedhofzone	10
<b>3.6</b>	<b>Schutzobjekte</b>	<b>10</b>
	§ 19 Besondere Baumgruppen und Einzelbäume	10
	§ 20 Hochstammbäume	11
	§ 21 Ökologisch wertvoller Waldrand	11
	§ 22 Hecke, Feld- oder Ufergehölz	11
	§ 23 Weiher, Tümpel, Feuchtstandort	12
	§ 24 Quellen	12
	§ 25 Ruderalstandort	13
	§ 26 Kulturobjekte	13
	§ 27 Gebäude mit Substanzschutz	13
	§ 28 Wiederherstellungspflicht	14
<b>4</b>	<b>BAU- UND SCHUTZVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
<b>4.1</b>	<b>Abstände</b>	<b>14</b>
	§ 29 Abstände gegenüber bestehenden Bauten	14
	§ 30 Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	14
	§ 31 Abstand gegenüber Kulturland	15
	§ 32 Abstand gegenüber Gewässern	15
	§ 33 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	15
<b>4.2</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
	§ 34 Allgemeine Anforderungen	15
	§ 35 Beschädigte oder zerstörte Bauten	15
	§ 36 Energieeffizienz	16
	§ 37 Lichtemissionen	16
	§ 38 Einwirkungen	16
<b>4.3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>16</b>
	§ 39 Wohnhygiene und private Aussenräume	16
	§ 40 Spielgeräte / Kinderwagen	17

	§ 41	Spiel- und Aufenthaltsflächen	17
	§ 42	Öffentlich zugänglicher Raum	17
<b>4.4</b>		<b>Ortsbild und Siedlungsqualität</b>	<b>18</b>
	§ 43	Innere Siedlungsentwicklung	18
	§ 44	Ortsbildschutz	18
	§ 45	Antennen / Parabolspiegel	19
	§ 46	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	19
	§ 47	Terraingestaltung, Stützmauern und Einfriedungen	20
	§ 48	Materialablagerungen	20
<b>4.5</b>		<b>Ökologischer Ausgleich</b>	<b>20</b>
	§ 49	Pflicht zur Leistung des ökologischen Ausgleiches	20
	§ 50	Anrechenbarkeit	21
	§ 51	Sicherung	21
<b>5</b>		<b>VOLLZUG UND VERFAHREN</b>	<b>22</b>
	§ 52	Zuständigkeit	22
	§ 53	Fachkommission	22
	§ 54	Gebührenreglement	22
	§ 55	Vollzugsrichtlinien	22
<b>6</b>		<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG</b>	<b>23</b>
	§ 56	Übergangsbestimmung	23
	§ 57	Inkrafttreten	23
	§ 58	Aufhebung bisherigen Rechts	23
<b>ANHANG</b>			<b>24</b>
		<b>Kantonale Schutzobjekte</b>	<b>24</b>
		<b>Gebäude mit Substanzschutz</b>	<b>24</b>

## 1 GELTUNGSBEREICH

### § 1 Geltungsbereich / Bestandteile

*Geltungsbereich /  
Bestandteile*

<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.

<sup>4</sup> Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Der Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) hat orientierenden Charakter. Die Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### § 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes  
Recht*

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

## 2 RAUMPLANUNG

### § 3 Planungsgrundsätze

*Planungsgrundsätze*

<sup>1</sup> Ausbau und Verdichtung der Siedlung haben folgende Punkte in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten:

- qualitätsvolle Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- die Aufwertung von Aussenräumen;
- klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- die Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

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

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

<sup>4</sup> Die Landschaft in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten.

### § 4 Weitere Planungsinstrumente

*Weitere Planungsin-  
strumente*

<sup>1</sup> Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf.

<sup>2</sup> Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung von Sondernutzungsplanungen.

### 3 ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 5 Zonenübersicht

Zonenübersicht

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

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	○	○	○	○	○	III	§ 6
Wohnzone 2	W2	gelb	2**	11	4	8	25*	II	§ 7
Spezialzone Stift Olsberg	SpS	violett	○	○	○	○	○	III	§ 8
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	○	○	○	○	○	II	§ 9

<sup>2</sup> Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> «\*» Bei Mehrfamilienhäusern ist eine maximale Gebäuelänge von 30 m zulässig.

<sup>4</sup> «\*\*» Im Zuge der inneren Siedlungsentwicklung gemäss § 43 kann unter Umständen ein Vollgeschoss anstelle eines Dach- / Attikageschosses realisiert werden.

<sup>4</sup> Zusätzliche Vollgeschosse sind weder bei Gestaltungsplanungen noch bei Arealüberbauungen erlaubt.

<sup>5</sup> Die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses darf im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen.

## § 6 Dorfkernzone D

Dorfkernzone  
D

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsnutzungen (maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Ladengeschäft) und Landwirtschaft bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Öffentliche Tankstellen (ausser Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht erlaubt. Einfamilienhäuser sind in der Regel nicht zulässig.

<sup>2</sup> Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen dient der Masterplan Dorfkern vom 15. April 2019.

<sup>3</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann, Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein bewilligtes Projekt für einen gut eingepassten Neu- oder Ersatzneubau nach den Kriterien von § 15e BauV vorliegt. Die Einhaltung der Ausnahmevoraussetzung gemäss Abs. 3 muss mittels unabhängigen Fachgutachten belegt werden

<sup>4</sup> Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungs- und Neubauten bewilligen. Sie müssen sich nach den Kriterien von § 15e BauV gut in die bestehende Bebauung und Umgebung einfügen.

<sup>5</sup> Die Umgebung der Substanzschutzobjekte ist für das engere und weitere Orts- und Landschaftsbild von besonderem Wert. Bei Bauvorhaben ist auf eine besonders gute Einpassung zu achten.

<sup>6</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat gemäss den Kriterien von § 15e BauV am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

<sup>7</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat in der Regel zwischen 30° und 45° zu betragen. Andere Dachformen sind nur bei An- und Kleinbauten gestattet. Die Dächer der Gebäude sind mit Ziegeln einzudecken. Bei Klein- und Anbauten kann eine andere Materialisierung bewilligt werden.

<sup>8</sup> Es ist ein möglichst geschlossener Gesamteindruck der Dachflächen anzustreben. Für Dachdurchbrüche gilt § 24 BauV. Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich dem Dach unterzuordnen und sind in ihrer Anordnung und Grösse auf die unterliegende Fassade abzustimmen. Die Aufbauten sind von der Fassadenflucht und Dachrändern zurückzusetzen. Offene Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Auf hofseitigen Dachflächen sind überdeckte Dacheinschnitte zulässig.

<sup>9</sup> Antennen, Parabolspiegel sowie Solaranlagen sind so anzuordnen, dass sie nach aussen nicht störend in Erscheinung treten. Anlagen zur Energiegewinnung im Dachbereich sind gut einzupassen und als ruhige, zusammenhängende Flächen anzuordnen. Soweit technisch und mit einem verhältnismässigen Aufwand möglich, sind in die Dachhaut integrierte Anlagen vorzusehen. Aufdachanlagen sind zulässig, wenn sie sich gut verträglich ins Ortsbild einfügen.

<sup>10</sup> Die Umgebungsgestaltung hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. Charakteristische Elemente wie Vorplätze, Gärten, Einfriedungen und dgl. sind zu erhalten und bei Neugestaltungen anzustreben. Die Festlegung der Lage und Ausgestaltung von Parkplätzen und Kinderspielflächen hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

<sup>11</sup> Bauten und Anlagen, die in den §§ 49 / 49a BauV aufgeführt sind, sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern sowie die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden.

<sup>12</sup> Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten der Gesuchstellenden die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

## § 7 Wohnzone W2

Wohnzone  
W2

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

<sup>2</sup> Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, und Dreifamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen sind, mit Ausnahme des schraffierten Bereichs (Umgebungsschutzes Dorfkern), gestattet.

<sup>3</sup> Für die Baugesuchsbeurteilung von Mehrfamilienhäusern holt der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellenden zur Überprüfung der Ortsbildschutzzvorgaben (vgl. § 44 BNO) ein neutrales Fachgutachten ein.

<sup>4</sup> Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

<sup>5</sup> Im schraffierten Bereich (Umgebungsschutzes Dorfkern) kann die Baubewilligungsbehörde aus Gründen des Ortsbildschutzes die Möglichkeiten der Bautenstellung oder der Firstrichtungen unter Wahrung der Überbaubarkeit der Parzellen eingrenzen. Die Beurteilung erfolgt durch die Fachkommission (§ 53 BNO).

<sup>6</sup> Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann.

### § 8 *Spezialzone Stift Olsberg SpS*

*Spezialzone Stift Olsberg*

<sup>1</sup> Die Spezialzone Stift Olsberg dient der Erhaltung und Freihaltung der historischen Baugruppe des Stiftes sowie der Nutzung des Heim- und Landwirtschaftsbetriebes im Stift Olsberg.

<sup>2</sup> Die Spezialzone umfasst die unter Denkmalschutz stehende historische Baugruppe des Stiftes, das Pfarrhaus und die Gebäude des Heim- und Landwirtschaftsbetriebes in dessen nächster Umgebung und die daran angrenzenden bzw. zugehörigen Aussenräume. Neu-, An- und Umbauten sind zulässig. Die Bauten haben sich in die historische Baustruktur einzugliedern und dürfen diese nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Baubewilligungen und Veränderungen im Aussenraum (inkl. Umgebungsgestaltung) unterstehen der Zustimmung kantonalen Denkmalpflege § 32 Kulturgesetz). Die Vorgaben der Dorfkernzone (§ 6 Abs. 3 - 12 BNO) gelten sinngemäss.

### § 9 *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA*

*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA*

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

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

## **3.2 Landwirtschaftszonen**

### § 10 *Landwirtschaftszone*

*Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

<sup>2</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

### § 11 *Bauten in der Landwirtschaftszone*

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

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

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

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

### 3.3 Schutzzonen

#### § 12 Fliessgewässerzone (innerhalb Baugebiet) FgZ

Fliessgewässerzone  
FgZ

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

<sup>2</sup> Innerhalb der Fliessgewässerzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Fliessgewässerzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 13 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-  
zone

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

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

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

<sup>4</sup> Über Abs. 3 hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit einem Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

<sup>5</sup> In den Gebieten «Weid» über «Grossacher» bis hin zum «Talhof» sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barrieren bilden.

§ 14 *Naturschutzzone Wald*

Naturschutzzone  
 Wald

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

<sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum bis zu 20 Hektaren sind durch den / die Revierförster/innen vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laub- oder Nadelhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Gastbaumarten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

<sup>4</sup> Für die unterschiedlichen Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzlich folgende Schutzziele und Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Eichenwaldreservat</i>	dunkelgrün gepunktet	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald
<i>Altholzinsel</i>	hellgrün vertikal schraffiert	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald
<i>Strauchreicher lichter Wald</i>	dunkelgrün vertikal schraffiert	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Periodische Pflege der Strauchschicht
<i>Naturwaldgemässe Bestockung</i>	dunkelgrün diagonal schraffiert	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten  Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

### § 15 Gewässerraumzone

#### Gewässerraumzone

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

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

<sup>3</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

<sup>4</sup> Die Ufervegetation ist geschützt. In der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

### § 16 Hochwassergefahrenzone HWZ 1

#### Hochwassergefahrenzone HWZ 1

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist den Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

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

<sup>3</sup> Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.

<sup>4</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster und Schutzdefizitkarte, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

### § 17 Hochstammschutzzone

#### Hochstammschutzzone

<sup>1</sup> Hochstammbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Deren Bestand soll erhalten und erweitert werden. Das im Kulturlandplan ausgeschiedene Hochstammschutzgebiet dient der Erhaltung des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes von Olsberg.

<sup>2</sup> Die Hochstammbäume innerhalb des Schutzgebietes sind in ihrer Anzahl und Qualität zu erhalten. Abgehende Bäume sind innerhalb des Schutzgebietes durch neue Hochstammbäume, vorzugsweise Hochstammobstbäume, zu ersetzen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann sich an der Pflege sowie an Neu- und Ersatzpflanzungen von Hochstammbäumen finanziell beteiligen.

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

### 3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 18 Friedhofzone

Friedhofzone

<sup>1</sup> Die Friedhofzone ist für den Betrieb des Friedhofs bestimmt.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind unter Zustimmung des zuständigen Departements gestattet.

### 3.6 Schutzobjekte

#### § 19 Besondere Baumgruppen und Einzelbäume

Besondere Baumgruppen und Einzelbäume

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Bäume und Baumgruppen sowie allfällige Ersatzpflanzungen sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Nach ihrem natürlichen Abgang sind sie an gleichwertigen Standorten durch gleichwertige Bäume, in Absprache mit dem Gemeinderat, zu ersetzen.

Objekt Nr.	Beschreibung	Lage	Parz. Nr.
B1	Linde	Chillweg	39
B2	Linde	Chillweg	72
B3	Rosskastanie	Chillweg	48
B4	Baumhasel (2 Stk.)	Chillweg, altes Schulhaus	27
B5	Linde	Mitteldorf	73
B6	Linde	Mitteldorf	77
B7	Rosskastanie (2 Stk.)	Mitteldorf	85
B8	Linde	Etmatt	292
B9	Linde	Obere Vorstadt	312
B10	Rosskastanie	Obere Vorstadt	62
B11	Linde	Untere Vorstadt	91
B12	Eichen (Baumreihe talseitig)	Chillweg	6 und 28

<sup>2</sup> Den Einzelbäumen sind die natürlichen Wuchsbedingungen zu sichern bzw. bei baulichen Eingriffen in deren Umgebung diese zu gewährleisten. Der Gemeinderat kann bei Bedarf ergänzende Massnahmen zur Bestandssicherung, zur Abwehr oder Rückgängigmachung von Beeinträchtigungen verfügen.

<sup>3</sup> Der Unterhalt und die Pflege ist Sache der Eigentümerschaft. Der Gemeinderat kann für die Pflege und für den Ersatz von altersbedingt abgehenden Bäumen sowie für Neupflanzungen Beiträge sprechen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchverfahrens anstelle einer Ersatzpflanzung ausnahmsweise eine andere gleichwertige Ersatzmassnahme bewilligen, sofern übergeordnete Interesse dies erforderlich machen.

#### § 20 Hochstammbäume

*Hochstammbäume*

<sup>1</sup> Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Sie besitzen neben dem ästhetischen auch einen hohen ökologischen Wert. Die Gemeinde setzt sich deshalb auch ausserhalb der Hochstammschutzzone (§ 17) für den Schutz und die Förderung der Hochstammbäume ein.

<sup>2</sup> Die Gemeinde beteiligt sich finanziell an Neu- und Ersatzpflanzungen sowie an der Pflege der Hochstammbäume im ganzen Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Für abgehende Bäume, die von der Gemeinde einen Beitrag erhalten haben, ist wenn möglich Ersatz zu leisten. Als Ersatz werden Hochstammbäume im gesamten Gemeindegebiet anerkannt. Wo dies nicht möglich ist, kann der Gemeinderat die gesprochenen Beiträge zurückfordern.

<sup>4</sup> Das zuständige Gemeindeorgan führt ein öffentlich einsehbares Inventar aller Bäume, an die die Gemeinde Beiträge ausrichtet.

#### § 21 Ökologisch wertvoller Waldrand

*Ökologisch wertvoller Waldrand*

<sup>1</sup> Der im Kulturlandplan speziell bezeichnete Waldrand ist landschaftlich und ökologisch wertvoll.

<sup>2</sup> Dessen periodische Pflege ist primär auf folgende Zielesetzungen auszurichten: Stufigkeit, Strukturvielfalt und Artenreichtum.

<sup>3</sup> Dem Waldrand ist ein extensiv bewirtschafteter Krautsaum von mindestens 3 m Breite vorzulagern (kein Mulchen, kein Lagern von Siloballen), sofern kein vorgelagerter Flurweg dies verunmöglicht.

#### § 22 Hecke, Feld- oder Ufergehölz

*Hecke, Feld- oder Ufergehölz*

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan ausgewiesenen Hecken, Feld- oder Ufergehölze sind geschützt und dürfen nur mit der Bewilligung des Gemeinderates beseitigt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung ist ein gleichwertiger Ersatz vornehmlich im gleichen Gebiet. Dieser muss im Voraus geschaffen werden, bevor die Beseitigung vollzogen werden darf.

<sup>2</sup> Die Düngung, die Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.

<sup>3</sup> Die Hecken, Feld- oder Ufergehölze sind periodisch und abschnittsweise während der Vegetationsruhe zu pflegen. Dabei darf maximal  $\frac{1}{3}$  der Fläche auf den Stock gesetzt werden. Die Struktur und Artenvielfalt sind zu erhalten oder zu verbessern.

<sup>4</sup> Den Objekten ist ein extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) vorzulagern. Dieser ist mindestens alle 3 Jahre zu mähen (nicht mulchen); das Schnittgut ist abzuführen.

<sup>5</sup> Die Gemeinde fördert in Form von Beiträgen oder Abgeltungen, von Materiallieferungen oder Arbeitsleistungen die Neuanlage von Hecken sowie die Umwandlung artenarmer Hecken.

### § 23 Weiher, Tümpel, Feuchtstandort

Weiher, Tümpel,  
Feuchtstandort

<sup>1</sup> Folgende Weiher, Tümpel oder Feuchtstandorte sind geschützt und dürfen nur mit der Bewilligung des Gemeinderates beseitigt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern:

Objekt Nr.	Ausprägung	Örtlichkeit
W1	Feuchtstandorte	Chrüzgraben
W2	Feuchtstandort	Alte Lehmgrube
W3	Feuchtstandort	Chrüzgraben Rutsch
W4	Tümpel	Halmet / Sennweid
W5	Feuerweiher	Sennweid
W6	Weiher	Stiftsgrube
W7	Tümpel und Feuchtstandorte	Entlang Violenbach in der ausgewiesenen Gewässerraumzone
W8	Feuchtstandorte	Kalfoni

<sup>2</sup> Die Düngung, die Beweidung, das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sowie Einfangen und Aussetzen von Tieren sind untersagt.

<sup>3</sup> Den Objekten ist ein extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 6 m Breite (Pufferstreifen) vorzulagern. Dieser ist mindestens alle 3 Jahre zu mähen (nicht mulchen); das Schnittgut ist abzuführen.

### § 24 Quellen

Quellen

<sup>1</sup> Die folgenden Quellen sind geschützt, wobei die Quellaustritte vor Beeinträchtigung zu schützen sind. Die auf Quell-Lebensräume angewiesenen Tierarten gilt es zu erhalten und zu fördern.

Objekt Nr.	Ausprägung	Örtlichkeit
Q1	Quelle im Kulturland	Silberberg
Q2	Quelle im Wald	Stöckliboden 3

<sup>2</sup> Quellwasserfassungen, Eindolung oder andere Bauten (z.B. Stillgewässer) unmittelbar nach dem Quellaustritt sowie das Befahren mit schweren Maschinen ist nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Bei der Quelle im Kulturland (Q1) sind die Düngung sowie die Beweidung untersagt und es ist ein extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 6 m Breite (Pufferstreifen) vorzulagern. Dieser ist 1-2 mal im Jahr möglichst gestaffelt zu mähen (nicht mulchen); das Schnittgut ist abzuführen.

<sup>4</sup> Bei der Quelle im Wald (Q2) ist das Lagern von Holz und Astmaterial untersagt. Im Umkreis der Quelle und des Quellbachs sind standortheimische Baumarten und schattenspendende Bäume zu erhalten und zu fördern.

### § 25 Ruderalstandort

Ruderalstandort

<sup>1</sup> Folgende Ruderalstandorte sind geschützt und dürfen nur mit der Bewilligung des Gemeinderates zweckentfremdet werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern:

Objekt Nr.	Ausprägung	Örtlichkeit
R1	Ruderalfläche	Tal-West 1
R2	Ruderalfläche	Tal-West 2
R3	Ruderalfläche	Stiftsgrube

<sup>2</sup> Die Düngung, die Beweidung sowie das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.

<sup>3</sup> Die Rohbodenaufschlüsse sind wiederkehrend zu entbuschen und offen zu halten.

### § 26 Kulturobjekte

Kulturobjekt

<sup>1</sup> Folgende Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nur mit der Bewilligung des Gemeinderates versetzt oder beseitigt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern:

Objekt Nr.	Art	Örtlichkeit	Nr. Bauinventar
K1	Brunnen (1854)	Dorfplatz	OLS 919A
K2	Brunnen (1861)	Vorstadt	OLS 919B
K3	Brunnen (1885)	Bei Cillweg 2a	OLS 919C
K4 – K22	Historische Grenzsteine	(ehem.) Gemeindegrenze	OLS 921 A - G / I - T

<sup>2</sup> Die Kulturobjekte sind fachgerecht zu unterhalten.

### § 27 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit  
Substanzschutz  
(vgl. Anhang I)

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude / Gebäudeteile sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und ihrer wertvollen historischen Oberflächen geschützt.

<sup>2</sup> Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie umgebaut und durch Anbauten erweitert werden. Es sind alle nach aussen in Erscheinung tretenden Renovationsarbeiten bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu ist vor Einreichung eines Baugesuchs möglichst früh mit ihr Kontakt aufzunehmen.

<sup>4</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

#### § 28 *Wiederherstellungspflicht*

*Wiederherstellungspflicht*

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

## 4 BAU- UND SCHUTZVORSCHRIFTEN

### 4.1 Abstände

#### § 29 *Abstände gegenüber bestehenden Bauten*

*Abstände gegenüber bestehenden Bauten*

<sup>1</sup> Bei einem Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

#### § 30 *Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen*

*Gemeinde- und Privatstrassen*

<sup>1</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder;
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe; für höhere Anlagen gilt § 47 Abs. 4 BNO.
- c) 60 cm für Böschungen.

<sup>2</sup> Die Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen werden aufgehoben, wo neben der Fahrbahn ein Geh- und / oder Radweg liegt.

### § 31 *Abstand gegenüber Kulturland*

*Kulturland*

<sup>1</sup> Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude, soweit die Erstellung der Baute zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt; entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 1.20 m; für höhere Anlagen gilt § 47 Abs. 4 BNO. Stützmauern ab 10 m Länge sind zu gliedern und zu begrünen.
- c) 60 cm für Böschungen.

### § 32 *Abstand gegenüber Gewässern*

*Abstand gegenüber  
Gewässern*

<sup>1</sup> Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m; sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

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

*Im öffentlichen  
Interesse liegende  
Einrichtungen*

<sup>1</sup> Ergänzend zu § 19 Abs. 3 BauV dürfen öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

## 4.2 Technische Bauvorschriften

### § 34 *Allgemeine Anforderungen*

*Allgemeine  
Anforderungen*

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

### § 35 *Beschädigte oder zerstörte Bauten*

*Beschädigte oder  
zerstörte Bauten*

<sup>1</sup> Durch Vernachlässigung nicht mehr nutzbare sowie durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Bauten müssen in der Regel innert einem Jahr ganz abgetragen oder soweit verhältnismässig wiederhergestellt werden; andernfalls kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit eine Abbruchverfügung erteilen.

<sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten des Abtrags resp. der Wiederherstellung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### § 36 *Energieeffizienz*

#### *Energieeffizienz*

<sup>1</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

<sup>2</sup> Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.

### § 37 *Lichtemissionen*

#### *Lichtemissionen*

<sup>1</sup> Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Beleuchtungen, welche der Sicherheit dienen, sind Aussenleuchten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten. Über Ausnahmen (u.a. während der Adventszeit) entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

<sup>3</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

### § 38 *Einwirkungen*

#### *Einwirkungen*

<sup>1</sup> Jegliche Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

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

## **4.3 Ausstattung**

### § 39 *Wohnhygiene und private Aussenräume*

#### *Wohnhygiene und private Aussenräume*

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

#### § 40 Spielgeräte / Kinderwagen

Spielgeräte / Kinderwagen

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

#### § 41 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Spiel- und Aufenthaltsflächen

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Flächen sind auf die Bedürfnisse aller Altersgruppen auszurichten.

<sup>2</sup> Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut erreichbaren Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, sofern aufgezeigt werden kann, wie der sichere Zugang zu genügend grossen Spiel- und Aufenthaltsflächen sichergestellt wird..

#### § 42 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich zugänglicher Raum

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Strassen und Wege usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

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

<sup>4</sup> Der Fussverkehr soll bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Der Veloverkehr soll sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Der öffentliche Strassenraum dient der Längsvernetzung von Lebensräumen und ist wo möglich und sinnvoll mit Bäumen, Baumreihen, Alleen oder anderweitig naturnah zu gestalten. Es ist darauf zu achten, den Standorten angepasste Arten zu wählen, die mit den anspruchsvollen Standortbedingungen langfristig zurechtkommen. Für die Baumscheibe ist, sofern es die Standortgegebenheiten verhältnismässig zulassen, eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> und für die Wurzeln ein mind. 3 m tiefer, freier Untergrund vorzusehen.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 4.4 Ortsbild und Siedlungsqualität

### § 43 Innere Siedlungsentwicklung

Innere Siedlungsentwicklung

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 44 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer möglichen späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

<sup>2</sup> In der Zone W2 darf bei Neubauten, welche mindestens zwei selbständige Wohnungen aufweisen, oder beim Einbau einer zusätzlichen, selbstständigen Wohnung in ein bestehendes Gebäude anstelle des Dach- / Attikageschosses ein Vollgeschoss unter Einhaltung der geltenden Gesamthöhe erstellt werden. Diese Gebäude müssen Flachdächer aufweisen. Satteldächer u.ä. sind nicht zulässig. Die Gebäude müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 53 BNO).

### § 44 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild den Kriterien gemäss § 15e BauV.

<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;
- 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.

#### § 45 Antennen / Parabolspiegel

Antennen /  
Parabolspiegel

<sup>1</sup> Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.

#### § 46 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und  
Umgebungsgestal-  
tung

<sup>1</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan (inkl. Terraingestaltung, Materialisierung und Bepflanzung usw.) einzureichen. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Entlang des Siedlungsrandes ist die Gestaltung der Aussenräume auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Fliessende Übergänge zwischen Siedlung und Kulturland sind zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Für die Bepflanzung sind dabei einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Materialisierung und Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

<sup>3</sup> Im Interesse der ökologischen Vielfalt sind bei der Umgebungsgestaltung vorwiegend einheimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Neu zu erstellende Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeiten zu begrünen.

<sup>4</sup> Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>5</sup> Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen usw. sowie deren Beschaffenheit und Einfärbung ist so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt. Wenn möglich, hat die Beschattung mittels grossen Bäumen zu erfolgen.

<sup>6</sup> Die Gesamtfläche von reinen Steingärten (ohne Bepflanzung) ist auf max. 3 m<sup>2</sup> pro Grundstück beschränkt. Steinige Sickerbänder entlang Fassaden sind zulässig sowie auch weitere Kies- und Steinflächen mit nachweislich ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw.

<sup>7</sup> Flachdächer sind, mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sowie Wintergärten, zu begrünen oder für Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zu nutzen. Bei der Nutzung als Terrasse sind Plattenbeläge, Kiesflächen u.ä. für angemessene Sitz- und Gehbereiche zulässig.

<sup>8</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (Glasflächen, Schwimmbecken, Wasserbehälter, Schächte, Abgänge, Mauern, Zäune, Netze usw.).

#### § 47 *Terraingestaltung, Stützmauern und Einfriedungen*

*Terraingestaltung,  
Stützmauern und Ein-  
friedungen*

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. Blockwurfschichthöhen dürfen max. 50 cm betragen.

<sup>3</sup> Stützmauern innerhalb des Baugebiets dürfen nicht höher als 1.80 m sein.

<sup>4</sup> Stützmauern und Einfriedungen, welche die maximale Höhe gemäss § 30, § 31 und § 47 BNO überschreiten, sind um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen. Stützmauern mit Mehrhöhe sind zu staffeln und zu begrünen.

<sup>5</sup> Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen (§ 52 Abs. 1 BauG).

#### § 48 *Materialablagerungen*

*Materialablagerungen*

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann bewilligt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

### **4.5 Ökologischer Ausgleich**

#### § 49 *Pflicht zur Leistung des ökologischen Ausgleiches*

*Ökologischer Aus-  
gleich*

<sup>1</sup> Die Grundeigentümerschaft leistet bei der Erstellung, Erweiterung und umfassenden Sanierungen von Bauten und bei erheblicher Umgestaltung der Aussenräume einen ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Sie zeigt im Rahmen des Baugesuches die Flächen für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs (gemäss § 50 BNO) auf. Diese müssen 15 % der Bodenfläche, die durch das Bauvorhaben verändert werden, betragen. Von der ausgeschiedenen Fläche dürfen maximal 50 % unterbaut werden.

<sup>3</sup> Soweit sinnvoll und verhältnismässig, ist die Pflanzung von kronenbildenden, standortgemässen Bäumen zu prüfen. Der Verzicht auf Baumpflanzungen ist im Einzelfall zu begründen. Weiter ist darzulegen, welche gleich- oder höherwertigen Massnahmen des ökologischen Ausgleichs ergriffen werden.

<sup>4</sup> Das zuständige Gemeindeorgan befreit von der Pflicht gemäss Absatz 2 und 3 ganz oder teilweise, soweit die örtlichen Verhältnisse die Ausscheidung oder Umsetzung verunmöglichen. Wer von der Pflicht, ökologische Ausgleichsmassnahmen zu ergreifen, ganz oder teilweise befreit wird, hat der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

#### § 50 Anrechenbarkeit

##### Anrechenbarkeit

<sup>1</sup> Als Massnahmen des ökologischen Ausgleichs gelten:

- Mit standortgemässen Arten naturnah begrünte Ruderalflächen, extensiv gepflegte Wiesen, Krautsäume, Hochstaudenfluren, Hecken, Gehölze, naturnah ausgestaltete Retentionsflächen etc.
- Einzelbäume und Alleen mit standortgemässen Arten (keine Sorten, keine Hybriden)
- Hochstammbäume
- Nicht verfugte Trockenmauern
- Naturnahe Gewässer wie Bachläufe oder Weiher
- Naturnahe Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen
- Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten

<sup>2</sup> Andere als ökologisch wertvoll eingestufte Massnahmen können zur Hälfte angerechnet werden, dürfen aber insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fläche für den ökologischen Ausgleich ausmachen:

- Naturnah begrünte Flachdächer, bodengebundene naturnahe Fassadenbegrünungen
- Unterbaute, naturnah begrünte Flächen

<sup>3</sup> Die Grundeigentümerschaft sorgt für den fachgerechten naturnahen Unterhalt der ökologischen Ausgleichsmassnahmen.

<sup>4</sup> Das zuständige Gemeindeorgan regelt die Einzelheiten der Anrechnung, des Unterhalts und der Ersatzabgabe in einem Reglement.

#### § 51 Sicherung

##### Sicherung der Ausgleichsmassnahmen

<sup>1</sup> Das zuständige Gemeindeorgan legt im Rahmen der Baubewilligung die Flächen für den ökologischen Ausgleich und die zu ergreifenden Ausgleichsmassnahmen verbindlich fest. Es führt ein öffentlich einsehbares Inventar aller Flächen und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs.

## 5 VOLLZUG UND VERFAHREN

### § 52 Zuständigkeit

*Zuständigkeit*

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

### § 53 Fachkommission

*Fachkommission*

<sup>1</sup> Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.ä. kann der Gemeinderat eine Fachkommission einsetzen.

<sup>2</sup> Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien von § 43 Abs. 1 BNO und des Ortsbildschutzes (§ 44 BNO). Die Bewilligungsbehörde ist grundsätzlich an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entscheide sind zu begründen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone, in der Spezialzone Stift, bei Wohnbauten mit verdichteter Bauweise in der W2 (§ 43 Abs. 2 - 3 BNO), innerhalb des Umgebungsschutz Dorfkern (§ 7 Abs. 5 BNO) und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen die Fachkommission bei Bedarf beiziehen.

<sup>4</sup> Zur Beurteilung von Planungen und Projekten kann die Fachkommission den «Masterplan Dorfkern» als Grundlage beiziehen.

### § 54 Gebührenreglement

*Gebührenreglement*

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

### § 55 Vollzugsrichtlinien

*Vollzugsrichtlinien*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Reglemente und Richtlinien erlassen (z.B. zum Schutz des Ortskerns, von Schutzobjekten oder der Umwelt).

## 6 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

### § 56 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

### § 57 Inkrafttreten

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

### § 58 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung  
bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 22. Oktober 1993
- Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Juni 2008

---

Auftragsnummer	059.001.016
Status	Mitwirkung
Projektleitung	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung, Aargauischer Bauverwalter
Verfassung	Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen
Verfassungsdatum	08. November 2024
Druckdatum / -initialen	08.11.2024 / FM
Dateipfad / -name	BNO_M_2024-11-08.docx

## ANHANG

### Kantonale Schutzobjekte

Kantonale Denkmal-  
 schutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
<b>Spezialzone Stift Olsberg</b>					
D1	Stiftskirche	Kloster 7	7	6	OLS 001
D2	Anstaltsgebäude	Kloster 9	9	6	OLS 002
D3	Klosterscheune	Kloster 8	8	6	OLS 003
D4	Treppe im Beichtvaterhaus (1742)	Kloster 6	6	5	OLS 004

### Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Sub-  
 stanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
<b>Dorfkernzone</b>					
S2	Meierhof (16./17. Jh.) samt Nebengebäude Vers.-Nr. 16	Chillweg 2a, Gass 1	15, 16	48	OLS 902
S3	Wohnhaus und Käserei (1863) mit angebautem bäuer- licher Vielzweckbau (1874)	Chillweg 3/5	17, 14	71, 72	OLS 903
S4	Doppelwohnhaus (frühes 19. Jh. mit älterem Kern)	Mitteldorf 1/3	25, 24	73, 74	OLS 904
S5	Stallscheune (1878)	Mitteldorf	23	76	OLS 905
S6	Häusergruppe Mitteldorf (frü- hes 19. Jh. mit älterem Kern)	Mitteldorf 5/7a	20, 22, 21	51, 53	OLS 906
S7	Wohnhaus (17. Jh.)	Mitteldorf 10a	28	81	OLS 907
S9	Gasthof «Rössli» (17.-19. Jh.)	Mitteldorf 12	40	85	OLS 909
S10	Bäuerlicher Vielzweckbau (17./18. Jh.)	Obere Vorstadt 2	43	64	OLS 910
S11	Ehem. Bauernhaus (1705, 1917/18 umgebaut) mit Wa- genschof Vers. Nr. 42 (1858)	Untere Vorstadt 2	44, 42	86	OLS 911
S13	Bäuerlicher Vielzweckbau (1858)	Obere Vorstadt 3/5	46	60	OLS 913
S14	Bäuerlicher Vielzweckbau (1835)	Obere Vorstadt 7	47	62	OLS 914

Gebäude mit Substanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.	Nr. im Bauinventar
<b>Wohnzone W2</b>					
S21	Alte Trafostation	Chillweg	63	23	--
<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>					
S1	Schulhaus (1860)	Chillweg 4	12	27	OLS 901
<b>Spezialzone Stift</b>					
S20	Christkath. Kirchgemeindehaus (1742)	Kloster 6	6	5	OLS 920
<b>Ausserhalb Bauzone</b>					
S16	Altes Wohnhaus Sennweid (18. /19. Jh.)	Sennweid 54	54	207	OLS 916
S17	Neues Wohnhaus Sennweid (1904), samt Scheunen Vers.-Nrn. 56/57 (18. Jh.)	Sennweid 55	55, 56, 57	207	OLS 917
S18	Talhof, Wohnteil (18. Jh.)	Talhof 1	1	127	OLS 918