

**IMMOBILIENBEWERTUNG**

GRUNDSTÜCK LENGNAU (AG) 247 – WOHNZONE W2, 5426 LENGNAU



**Eigentümerschaft:** Einwohnergemeinde Lengnau

**Stichtag:** 18. Februar 2022

**BAULANDPREIS PRO M<sup>2</sup> (WOHNZONE 2 GESCHOSSE) CHF 880.00**

**VERKEHRSWERT GRUNDSTÜCK (2'339 M<sup>2</sup>) CHF 2'060'000.00**  
(VOLL ERSCHLOSSEN)

**Die Beauftragte:** Kleindöttingen, 8. März 2022

Mitglied des

**UTA Immobilien AG**  
Pascal Schmid  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

<b>Auftrag</b> .....	3
<b>Grunddaten</b> .....	4
<b>Beurteilung der Mikrolage</b> .....	4
<b>Gemeinde</b> .....	5
<b>Grundstückbeschrieb</b> .....	5
<b>Baulandpreise (Wüest Parter AG) – residuale Herleitung</b> .....	6
<b>Bewertung Bauland (Absolute-Methode)</b> .....	7
<b>Gestaltungsplan (Schützenhaus) – Berechnung Relevante Fläche</b> .....	8
<b>Schlussbemerkung</b> .....	9

## AUFTRAG

Gemeinde	Lengnau (BFS-NR. 4312)
E-GRID	CH 12857 86615 86
Grundstücknummer	247
Eigentümer/in	Einwohnergemeinde Lengnau
Auftraggeber/in	BächliGarcia AG Hauptstrasse 18 5314 Kleindöttingen
Beauftragter	UTA Immobilien AG Hauptstrasse 18 5314 Kleindöttingen
Auftrag	neutrale Marktwertschätzung für den Freihandverkauf
Stichtag	18. Februar 2022
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszug 247 <u>(16.02.2022)</u> ÖREB-Kataster Auszug Amtliche Vermessung 1:1'000 Kataster der belasteten Standorte 1:500 Landeskarte Kombi mit Relief 1:1'000 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Lengnau Protokollauszug des Gemeinderates vom 20.09.2021 Erschliessungsbericht Ingenieurbüro Senn AG Bericht der arcoplan klg vom 28.08.2018 Flächennachweis Hecke der Bauverwaltung Surbtal IAZI Location Report Besichtigung vom 18.02.2022 Luftaufnahmen

## GRUNDDATEN

Grundbuch	Siehe Grundbuchauszüge im Anhang
Grundstücksfläche	3'815 m <sup>2</sup>
Nutzungszone	Wohnzone 2
Gestaltungsplanpflicht	Gestaltungsplan «Schützenhaus»
Erschliessung	Für die Bewertung wird von einem vollerschlossenen Grundstück ausgegangen (gem. Bespr. vom 02.03.2022)
Steuerfuss	Gemeinde: 111 % Kanton: 112 %
Altlasten	Keine Eintragung im Kataster der belasteten Standorte (gem. Bespr. vom 02.03.2022 sollten trotz der ehemaligen Schiessanlage keine Schadstoffe mehr vorhanden sein)
Gefahrenkarte	Keine Eintragung in der Gefahrenhinweiskarte

## BEURTEILUNG DER MIKROLAGE

### GeoInfo Mikrolagen-Profil für Wohnnutzung

Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Gemeinde			Unterdurchschnittlich	Neutral	Überdurchschnittlich
			---	•	++
<b>Gelände</b>	Hangneigung	8.6 Grad			+
	Exposition	Nordwest			
	Seesicht	0 Index		•	
	Bergsicht	0 Sichtbare Gipfel			
	Sonnenscheindauer Sommer	14.5 Stunden			
	Sonnenscheindauer Winter	6.3 Stunden			
	<b>Infrastruktur</b>	Zentrum	590 Meter Distanz		
Schule/ Kindergarten		460 Meter Distanz			+
Einkaufsmöglichkeit		620 Meter Distanz			+
Haltestelle		210 Meter Distanz			+
ÖV-Güteklasse		C (mittelmässige Erschliessung)		•	
Erholungsraum / Natur		0 Meter Distanz			++
See		15920 Meter Distanz		•	
Fluss		230 Meter Distanz			+
<b>Immissionen</b>	Bahnlärm tagsüber	0 dB(A)		•	
	Bahnlärm nachts	0 dB(A)		•	
	Strassenlärm tagsüber	42 dB(A)			++
	Strassenlärm nachts	32 dB(A)			++
	Hauptstrassen	200 Meter Distanz			
	Bahnlinien	3400 Meter Distanz		•	
	Sendeanlagen	630 Meter Distanz			
	Kernkraftwerken	7940 Meter Distanz			
	Hochspannungleitung	950 Meter Distanz		•	
<b>Zonierung</b>	Bauzone	Ausserhalb Bauzone			

#### Note: Beurteilung der Mikrolage relativ zur Gemeinde Lengnau (AG)

1: Mietwohnungen	3.5 - Leicht überdurchschnittlich
2: Eigentumswohnungen	4.0 - Gut
3: Einfamilienhäuser	4.0 - Gut

## **GEMEINDE**

Die Gemeinde Lengnau (AG) ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 2'770 Einwohner (Veränderung 2017 bis 2020: 1.0%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2019 788. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Lengnau (AG) im Jahr 2018 bei 39.1% (Schweiz: 33.2%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2018 bei 31.0% (Schweiz: 37.7%).

Von Lengnau (AG) aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 380'941 Einwohner und 184'615 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'655'253 Einwohner und 1'189'046 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 56'251 Einwohner und 20'505 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 906'664 Einwohner und 813'152 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 5'860 pro m<sup>2</sup>, 20.3% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'350 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.0% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.7%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.0% (Schweiz: 2.3%). Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 6'090 pro m<sup>2</sup>, 23.9% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 8'000 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.7% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 2.0%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.0% (Schweiz: 4.0%).

In Lengnau (AG) gibt es total 1'227 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 44.4%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 7 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 1.4% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.7%). Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 22.6%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 16 neue Wohnungen gebaut, was 2.5% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Einfamilienhäuser für jede Gemeinde berechnet, gilt Lengnau (AG) als Ort mit überdurchschnittlicher Standortqualität (3.7 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Einfamilienhäuser für die Gemeinde Lengnau (AG) nicht verändert.

## **GRUNDSTÜCKBESCHRIEB**

Das vieleckige Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 3'815 m<sup>2</sup> befindet sich in der Wohnzone 2 und grenzt direkt an die Landwirtschaftszone. Von den insgesamt 3'815 m<sup>2</sup> befinden sich 26 m<sup>2</sup> in der allgemeinen Landwirtschaftszone.

Das Grundstück ist von Westen über Süden nach Osten von einer geschützten Hecke sowie einem ansteigenden Gelände eingekesselt. Die Hecke ist als geschütztes Naturobjekt (Hecke Nr. 3.214 Büel (§ 21 BNO) ausgeschieden, darf nicht beseitigt werden und ist artgerecht zu unterhalten.

Auf dem Grundstück liegt eine Gestaltungsplanpflicht «Schützenhaus» (§4 Abs. 4 BNO).

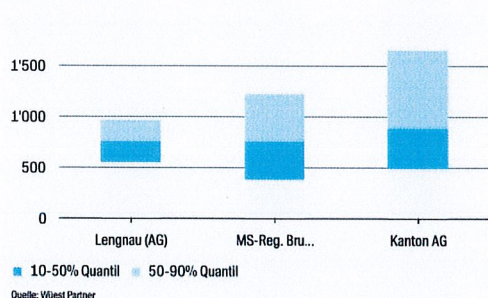
Von Ost nach West verläuft das Grundstück leicht abfallend. Das Grundstück ist unbebaut und mit einer asphaltierten Zufahrt erschlossen.

Da das Grundstück voll erschlossen angeboten/verkauft werden soll, wird für diese Bewertung von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen.

## BAULANDPREISE (WÜEST PARTER AG) – RESIDUALE HERLEITUNG

### Baulandpreise Wohnen

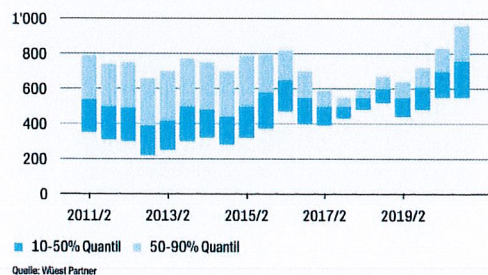
Einfamilienhäuser: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit tiefer Ausnutzungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m<sup>2</sup>)



	Lengnau (AG)	MS-Reg. Brugg-Zurzach	Kanton AG
90% Quantil	960	1'220	1'650
50% Quantil	760	760	890
10% Quantil	330	380	490

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

Einfamilienhäuser: halbjährliche Entwicklung der Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit tiefer Ausnutzungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m<sup>2</sup>), Lengnau (AG)



	10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
2016/2	470	650	820
2017/1	400	550	700
2017/2	390	500	590
2018/1	430	500	550
2018/2	480	550	600
2019/1	520	600	670
2019/2	440	550	640
2020/1	480	610	720
2020/2	550	700	830
2021/1	550	760	960

	Veränderungen zum Vorhalbjahr (HOH) und zum Vorjahr (YOY)		
	10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
HOH	0.0%	8.6%	15.7%
YOY	14.6%	24.6%	33.3%

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

## BEWERTUNG BAULAND (ABSOLUTE-METHODE)

Bauland erschlossen CHF/m<sup>2</sup>: minimal CHF 760.00 // maximal CHF 960.00

Bewertung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	N	K	P	
Art	Baugrund	sumpfig	felsig	wasserführend	normal	günstig	7							
	Topographie	steil	stark geneigt	leicht geneigt	eben	7	1	7						
Nutzung	Form / Grösse	klein / schmal	vieleckig	trapezförmig	rechteckig	quadratisch	3							
	Überbaubarkeit	schlecht	mässig	mittel	gut	sehr gut	5							
	Dienstbarkeit	Last			keine	Recht		2				2	7	
Standort	örtliche Lage	schlecht	mässig	mittel	gut	sehr gut	8							
	Umgebung	unattraktiv	mässig	gut	attraktiv	sehr attraktiv	8							
	Nachfrage / Markt	kleine	kaum	ausgeglichen	gesucht	sehr gross	8				3		24	
Lage	Besonnung / Orientierung	schlecht	mässig	mittel	gut	sehr gut	5							
	Aussicht	schlecht	mässig	mittel	gut	sehr gut	4							
	Immissionen	massiv	erheblich	mittel	wenig	keine	9				4		24	
<b>TOTAL PUNKTE</b>														<b>62</b>

N = Note // K = Koeffizient // P = Punkt

## Aufrechnung zum Minimalpreis

Punkte	Richtpreisrahmen-Differenz in Franken									
	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200
0 - 5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6 - 10	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20
11 - 15	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30
16 - 20	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40
21 - 25	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
26 - 30	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
31 - 35	7	14	21	28	35	42	49	56	63	70
36 - 40	8	16	24	32	40	48	56	64	72	80
41 - 45	9	18	27	36	45	54	63	72	81	90
46 - 50	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
51 - 55	11	22	33	44	55	66	77	88	99	110
56 - 60	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120
61 - 65	13	26	39	52	65	78	91	104	117	130
66 - 70	14	28	42	56	70	84	98	112	126	140
71 - 75	15	30	45	60	75	90	105	120	135	150
76 - 80	16	32	48	64	80	96	112	128	144	160
81 - 85	17	34	51	68	85	102	119	136	153	170
86 - 90	18	36	54	72	90	108	126	144	162	180
91 - 95	19	38	57	76	95	114	133	152	171	190
96 - 100	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200

### Absoluter Baulandpreis

Minimalpreis Bauland	CHF/m <sup>2</sup>	760.00
+ Differenzaufrechnung auf Minimalpreis	CHF/m <sup>2</sup>	120.00
<b>Total (gerundet)</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>	<b>880.00</b>

## GESTALTUNGSPLAN (SCHÜTZENHAUS) – BERECHNUNG RELEVANTE FLÄCHE

*Auszug aus dem Gestaltungsplan «Schützenhaus»*

Die geschützte Hecke soll, soweit dies für die neue Nutzung zweckmässig ist, erhalten bleiben. Ist eine Beseitigung nötig, so ist dafür ein ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es ist aufzuzeigen, dass das Projekt aus alllasten- und abfallrechtlicher Sicht realisiert werden kann.

Gemäss beiliegendem Plan/Herleitung der Gemeinde verläuft die geschützte Hecke über eine Fläche von rund 1'450 m<sup>2</sup>. Da diese in der bestehenden Art und Weise oder durch einen gleichwertigen Ersatz erhalten bleiben soll, ist für die Fläche von 1'450 m<sup>2</sup> ein gesonderter Verkehrswert einzusetzen.

Aufgrund der überwiegend nachteiligen Einflüsse der Heckenfläche auf die übrige Parzelle (Kosten für die Instandhaltung oder einen gleichwertigen Ersatz im Verhältnis zur besseren Ausnützung/Bebaubarkeit der Parzelle), wird für die Teilfläche von 1'450 m<sup>2</sup> ein Verkehrswert von CHF 0.00 pro m<sup>2</sup> eingesetzt.



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anzahl	Anteil in %
	Wohnzone 2	3789 m <sup>2</sup>	99.3%
	Bereich mit Gestaltungsplanpflicht	3691 m <sup>2</sup>	96.7%
	Allgemeine Landwirtschaftszone	26 m <sup>2</sup>	0.7%
	Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Allee innerhalb der Bauzonen	161 m	

Entsprechend den oben genannten Gründen und mit Bezug auf den Bauzonenplan kann der Landpreis pro m<sup>2</sup> auf die nachfolgende Fläche angewendet werden:

Parzellengrösse gemäss Grundbuchauszug:	3'815 m <sup>2</sup>
- allg. Landwirtschaftszone	26 m <sup>2</sup>
- Heckenfläche gem. Einwohnergemeinde Lengnau	1'450 m <sup>2</sup>
<b>Total «relevante» Grundstückfläche</b>	<b>2'339 m<sup>2</sup></b>



## SCHLUSSBEMERKUNG

### Vorbehalte

Vorliegender Bewertungsbericht basiert auf den zur Verfügung gestellten oder über Dritte beschafften Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird.

Es wurden weder Sondierungen vorgenommen noch Bodenproben geprüft. Eine Beurteilung der Bodenzusammensetzung und der entsprechenden Fundation muss durch einen Fachmann erfolgen.

Die Bewertung erfolgt nach freiem Ermessen des Experten.

Die Bewertung wurde unabhängig und unter Berücksichtigung der Bewertungsregeln erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Drittangaben kann keine Verantwortung übernommen werden. Die Bewertung erfolgt nach freiem Ermessen des Experten

Die Erstellung einer Kopie zur Abgabe an Dritte mit Ausnahme der involvierten Parteien bedarf der schriftlichen Einwilligung des Beauftragten.

### Allgemeine Hinweise

Der Verkehrswert ist ein auf den Stichtag errechneter Wert mit begrenzter Gültigkeit. Er ergibt sich aus den am Bewertungsstichtag vorherrschenden Einflüssen und Verhältnissen. Die Bewertung ist eine Momentaufnahme der am Stichtag wirkenden und in Zukunft absehbaren, werttreibenden Einflüsse.

Die Schätzungstoleranz beträgt maximal +/- 10%.

### Literaturhinweis

FIERZ KASPAR, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften 6. Auflage, Zürich 2011  
Das Schweizerische Schätzerhandbuch 4. überarbeitete Auflage 2012  
Fachtagung "Valuation Congress" 2015  
Fachtagung "Valuation Congress" 2017  
Wüest & Partner – GeoInfo 3.14.3

## Grundbuchauszug Liegenschaft Lengnau (AG) / 247

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4312 Lengnau (AG)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	247
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 12857 86615 86
Fläche	3'815 m <sup>2</sup> ,
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	48
Lagebezeichnung	Bode
	Spitoler
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 251 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 3'564 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen	Alt LB und alt GB 3959
Dominierte Grundstücke	Keine

### Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Lengnau, Lengnau, 5426 Lengnau	05.04.1961 011-GA Güterregulierung / Grundbuchverm.

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

### Grundpfandrechte

Keine

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 14.02.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 14.02.2022	Keine

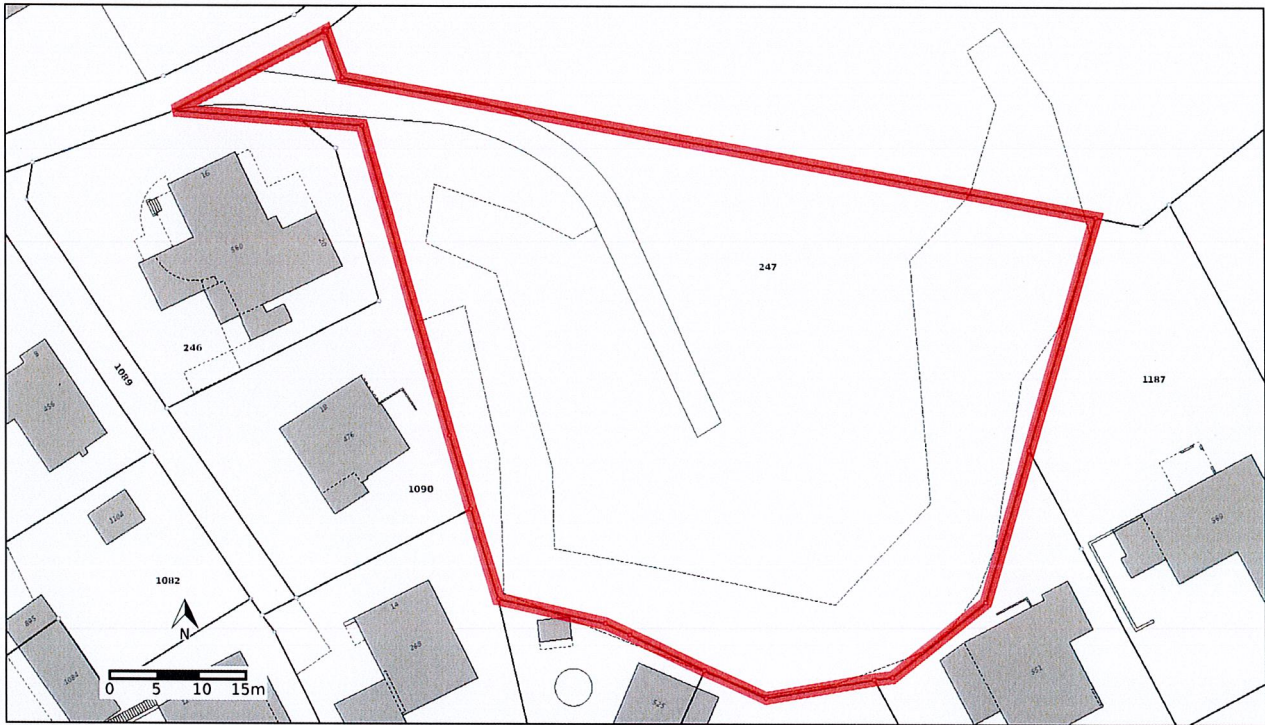
### Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löscheschäft

### Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löscheschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>247</b>
E-GRID	CH128578661586
Gemeinde (BFS-Nr.)	Lengnau (AG) (4312)
Fläche	3815 m <sup>2</sup>

<b>Auszugsnummer</b>	<b>a7fc2726-7a2c-493e-aa48-9777e151b878</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	18.02.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau

# Übersicht ÖREB-Themen

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 247 in Lengnau (AG) betreffen

### Seite

- 3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Statische Waldgrenzen  
Waldabstandslinien

## Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Aargau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter <https://ag.ch/oereb>

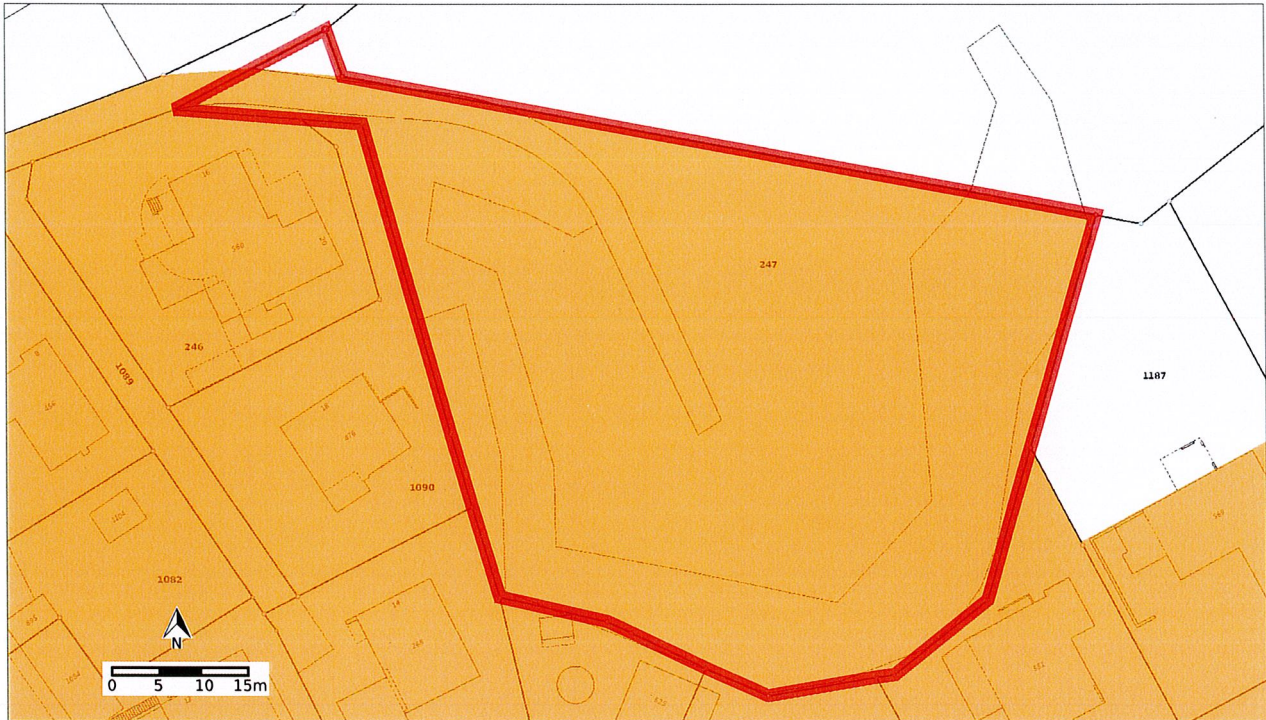
### Grundlagendaten

Daten der amtlichen Vermessung, Landeskarten (swisstopo). Stand der amtlichen Vermessung: 18.02.2022.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: [umwelt.aargau@ag.ch](mailto:umwelt.aargau@ag.ch)

## Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Empfindlichkeitsstufe II	3789 m <sup>2</sup>	99.3%

### Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

### Vollständige Legende

[https://www.ag.ch/geoportal/services/oereb\\_plr\\_145/MapServer/WmsServer?REQUEST=GetLegendGraphic&VERSION=1.1.1&FORMAT=image/png&layer=0](https://www.ag.ch/geoportal/services/oereb_plr_145/MapServer/WmsServer?REQUEST=GetLegendGraphic&VERSION=1.1.1&FORMAT=image/png&layer=0)

### Rechtsvorschriften

Bau- und Nutzungsordnung, 4312

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3881>

Lärmempfindlichkeitsstufen, 2014-000143

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4027>

### Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100

[https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3107?locale=de](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3107?locale=de)

Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41

<https://www.lexfind.ch/tolV/208515/de>

### Weitere Informationen und Hinweise

#### Zuständige Stelle

Lengnau (AG)

<http://www.lengnau-ag.ch>

## Abkürzungen

**AltIV:** Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung); SR 814.680

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

**BNO:** Bau- und Nutzungsordnung

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

**EBG:** Eisenbahngesetz; SR 742.101

**GSchG:** Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz); SR 814.20

**GSchV:** Gewässerschutzverordnung; SR 814.201

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**LFG:** Bundesgesetz über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz); SR 748.0

**LSV:** Lärmschutz-Verordnung; SR 814.41

**NSG:** Bundesgesetz über die Nationalstrassen; SR 725.11

**NSV:** Nationalstrassenverordnung; SR 725.111

**ÖREB:** öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

**ÖREBKV:** Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen; SR 510.622.4

**RPG:** Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); SR 700

**RPV:** Raumplanungsverordnung; SR 700.1

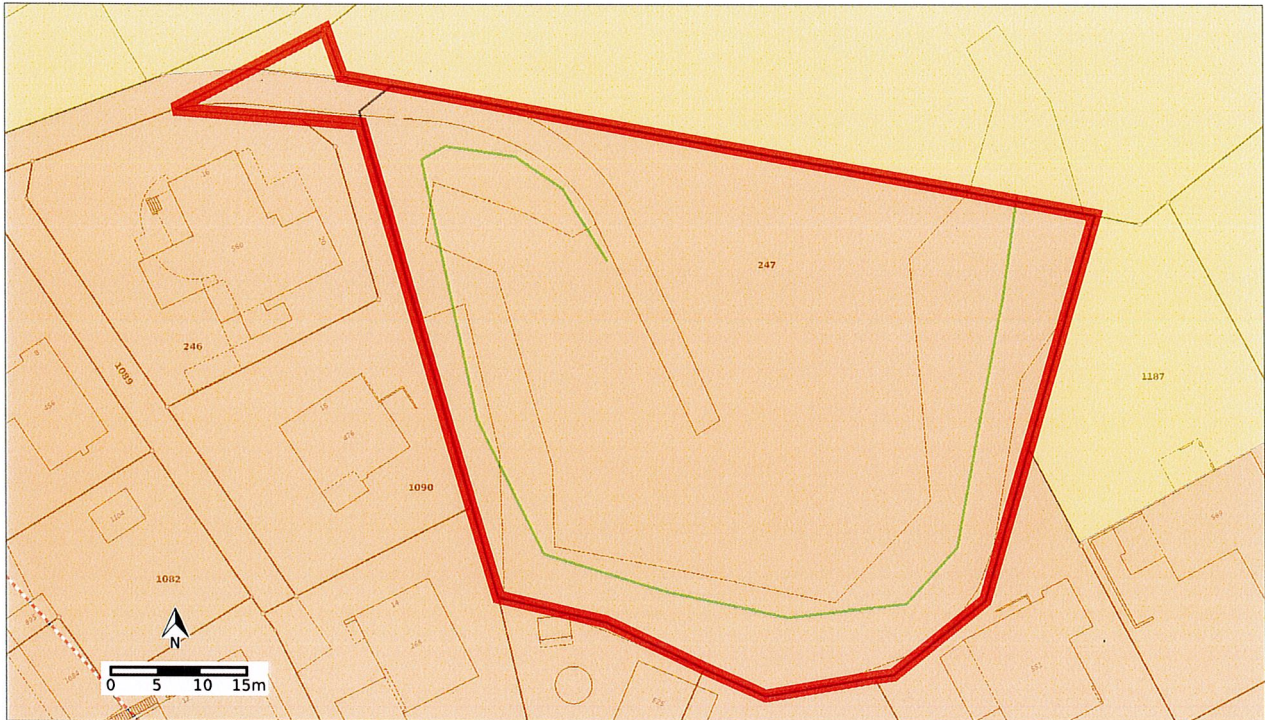
**USG:** Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); SR 814.01

**VIL:** Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt; SR 748.131.1

**WaG:** Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz); SR 921.0

**WaV:** Verordnung über den Wald (Waldverordnung); SR 921.01

## Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Wohnzone 2	3789 m <sup>2</sup>	99.3%
	Bereich mit Gestaltungsplanpflicht	3691 m <sup>2</sup>	96.7%
	Allgemeine Landwirtschaftszone	26 m <sup>2</sup>	0.7%
	Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Allee innerhalb der Bauzonen	161 m	
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Bereich rechtsgültiger Erschliessungspläne		

### Vollständige Legende

[https://api.geo.ag.ch/v1/oereb/legend/aggregate?service=oereb\\_plr\\_73&layers=8,9,10,11,0,1,2,3,4,5,6,7](https://api.geo.ag.ch/v1/oereb/legend/aggregate?service=oereb_plr_73&layers=8,9,10,11,0,1,2,3,4,5,6,7)

### Rechtsvorschriften

Bau- und Nutzungsordnung, 4312

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3881>

Bauzonenplan, 2010-000802

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3882>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3883>

Kulturlandplan, 2010-000802

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3884>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3885>

### Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100

[https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3107?locale=de](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3107?locale=de)

Bauverordnung (BauV), SAR 713.121

[https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3150?locale=de](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3150?locale=de)

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700

<https://www.lexfind.ch/tolw/139355/de>



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



KANTON AARGAU



Lengnau (AG)



ÖREB-Kataster  
Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen

---

## Weitere Informationen und Hinweise

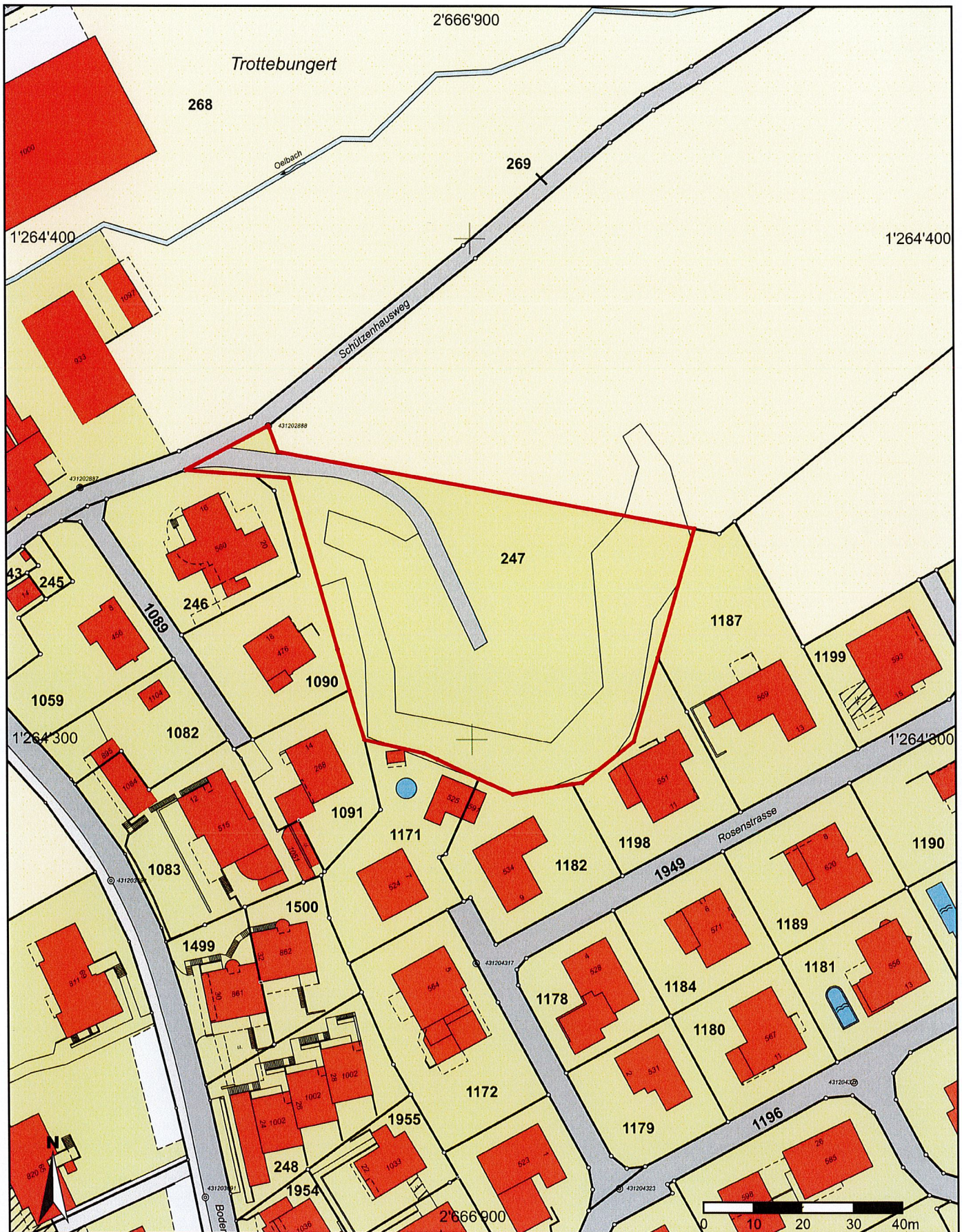
---

### Zuständige Stelle

Lengnau (AG)

<http://www.lengnau-ag.ch>





Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Masstab 1: 1'000  
Koordinaten 2'666'902, 1'264'324

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
04.03.2022

# Kataster der belasteten Standorte

## Legende:

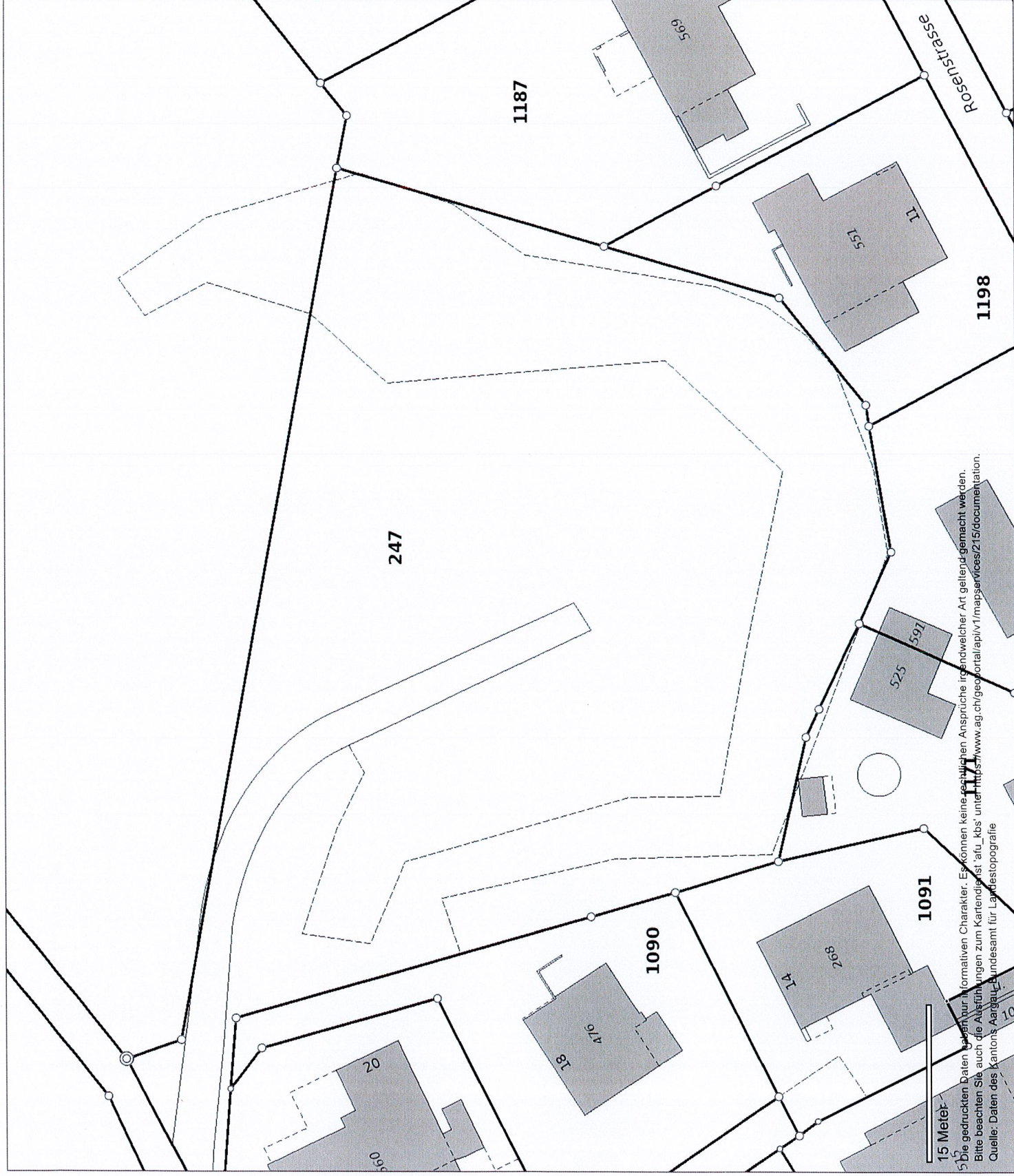
- Bezirksgrenzen
- Kantonsgrenze
- Aargau
- Belastete Standorte (KBS)
  - Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
  - Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
  - Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert
  - Belastet, untersuchungsbedürftig
  - Belastet, überwachungsbedürftig
  - Belastet, sanierungsbedürftig
- Gewässernetz
- Gemeindegrenzen
- Gemeinde
- AV: Parzellennummern
- Parzelle
- AV: Parzellen
- Parzelle



1: 500

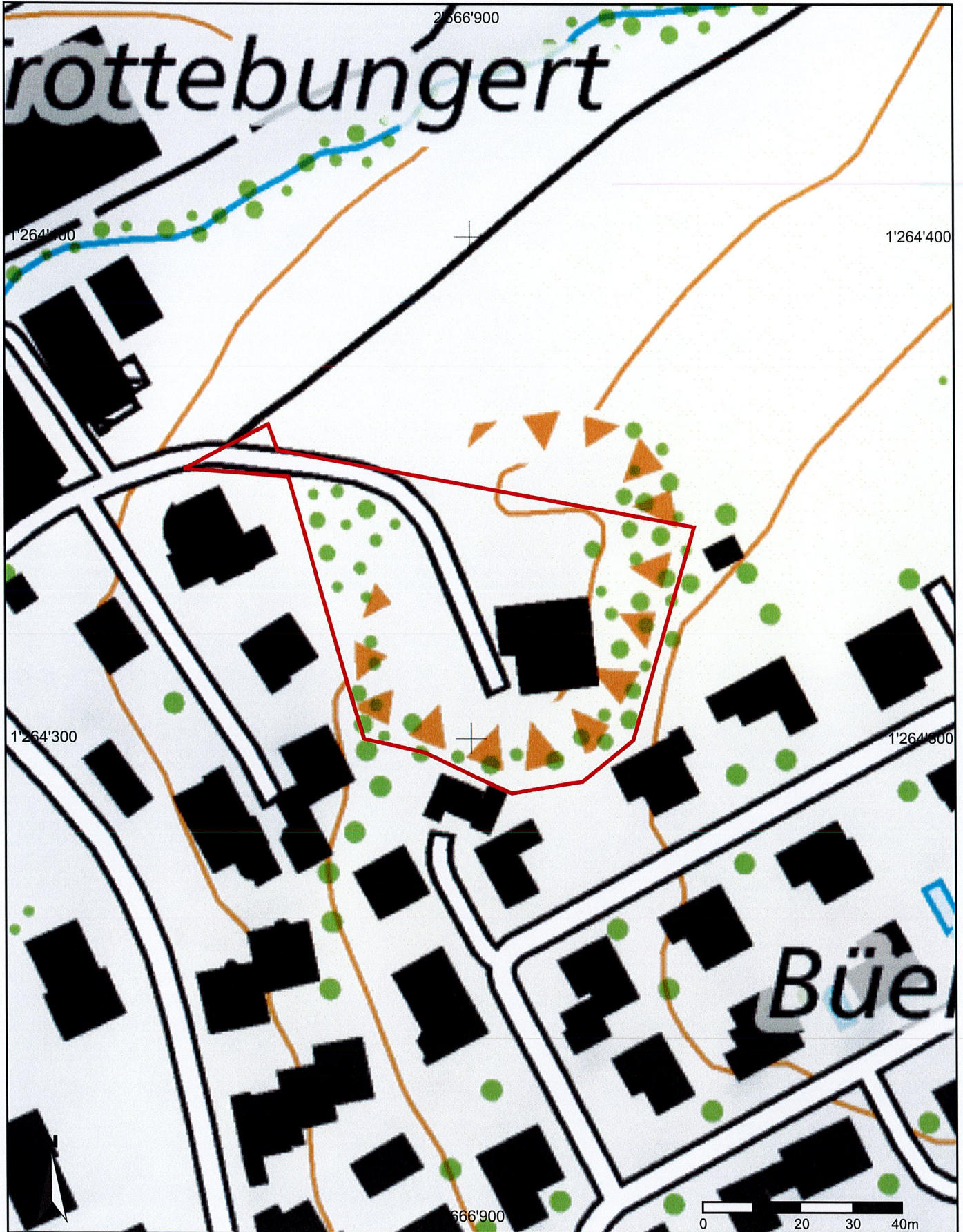


erstellt: 08.03.2022



15 Meter

Die gedruckten Daten besitzen nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Anmerkungen zum Kartendienst 'atu\_kbs' unter <https://www.ag.ch/geoportall/api/v1/mapservices/215/documentation>.  
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



Masstab 1: 1'000  
Koordinaten 2'666'902, 1'264'324

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
04.03.2022



# Bau- und Nutzungsordnung

Gemeinde Lengnau

## Bau- und Nutzungsordnung BNO

Gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkung vom:	6. Juni 2013 bis 5. Juli 2013
Vorprüfungsbericht vom:	31. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom:	15. Aug. 2013 bis 13. Sept. 2013
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	8. November 2013

Der Gemeindeammann  
sig. Kurt Schmid

Der Gemeindeschreiber  
sig. Anselm Rohner

Genehmigung: 19. Februar 2014 (Ausschreibung im Amtsblatt vom 28. Februar 2014)

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	1
	2.2 Sondernutzungsplanung	2
	2.3 Mehrwertausgleich	3
	2.4 Weitere Planungsinstrumente	4
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	5
	3.2 Landwirtschaftszonen	9
	3.3 Schutzzonen	10
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	12
	3.5 Schutzobjekte	13
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnützung	17
	4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche	17
	4.3 Abstände	18
	4.4 Weitere Definitionen	19
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	19
	5.2 Technische Bauvorschriften	19
	5.3 Wohnhygiene	20
	5.4 Ausstattung	21
6. TEIL	ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ	22
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	24
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	24
	ANHÄNGE	25

## 1. TEIL

## GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

---

	§ 1
Geltungsbereich	<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

## 2. TEIL

## RAUMPLANUNG

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Planungsgrundsätze	<p><sup>1</sup> Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität,</li><li>- die Erhaltung der Identität der Dorfteile und der Weiler,</li><li>- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,</li><li>- die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Siedlungsentwicklung nach "innen"),</li><li>- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,</li><li>- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz,</li><li>- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,</li></ul>

- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger,
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup> Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen. Sie sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zudem einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Gestaltungsplanpflicht Bleiwiese

<sup>3</sup> Das gestaltungsplanpflichtige Areal Bleiwiese hat folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume,
- gute Einordnung ins Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung,
- rationelle Erschliessung, Fussgänger Verbindung entlang der Surb,
- gemeinschaftliche Anlage der nötigen Abstellplätze im Untergeschoss, zweckmässige Anordnung der Besucherparkplätze,
- naturnaher Grünstreifen entlang der Surb, zusammengefasste Freiräume, Bepflanzung mit einheimischen Baum- und Straucharten.

Gestaltungsplan-  
pflicht Schützen-  
haus

<sup>4</sup> Mit dem Gestaltungsplan soll ermöglicht werden, das ehemalige Schützenhausareal für Wohnzwecke zu nutzen. Dabei ist eine sorgfältige Gestaltung gegenüber dem bestehenden Wohnquartier und dem Kulturland, eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität und die Schaffung durchdachter Aussenräumen sicher zu stellen. Die geschützte Hecke soll, soweit dies für die neue Nutzung zweckmässig ist, erhalten bleiben. Ist eine Beseitigung nötig, so ist dafür ein ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es ist aufzuzeigen, dass das Projekt aus altlasten- und abfallrechtlicher Sicht realisiert werden kann.

Gestaltungsplan-  
pflicht Landstrasse  
(neu)

<sup>5</sup> Der Gestaltungsplan Landstrasse dient der Verwirklichung von dichten Wohnbauformen, die sich gut in die dörfliche Struktur integrieren. Mit dem Gestaltungsplan ist eine rationelle Erschliessung unter Respektierung der Langsamverkehrsachse der Landstrasse sicher zu stellen. Innerhalb des schraffierten Bereiches des Gestaltungsplanes Landstrasse ist eine angemessene ortsbauliche Reaktion vom alten Dorfteil in die neu geplante Überbauung aufzuzeigen.

Gestaltungsplan-  
pflicht Dänkelbach-  
weg  
(neu)

<sup>6</sup> Der Gestaltungsplan Dänkelbachweg hat eine gesamthaft geplante Überbauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzeption sicher zu stellen, welche eine optimale Nutzung der gesamten Parzelle gewährleistet.

## 2.3 Mehrwertausgleich

### § 5

Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt Land durch die Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone eine erheblich gesteigerte Nutzungsmöglichkeit (Umzonung, wie von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder von der Freihaltezone in Wohnzonen, Dorfzonen oder ähnliche Zonen), haben die Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

<sup>2</sup> Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswerts der betroffenen Fläche vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme (Ein- oder Umzonung). Vom so ermittelten Mehrwert sind 20 % als Mehrwertausgleich geschuldet.

<sup>3</sup> Auf den Mehrwertausgleich kann verzichtet werden, wenn die Gemeinde Eigentümerin ist oder wenn die betroffene Fläche unwesentlich ist.



<sup>4</sup> Zur Sicherung des Mehrwertausgleichs kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet oder grundpfandrechlich gesichert ist, was als Bedingung in die Baubewilligung aufzunehmen ist. Diese Beschränkung ist nach Rechtskraft der Einzonung im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat mit den Grundeigentümern vertraglich vereinbart oder mittels Verfügung festgesetzt.

<sup>6</sup> Der Mehrwertausgleich wird für Massnahmen der Raumplanung und die Kosten der öffentlichen, kommunalen Infrastruktur verwendet.

<sup>7</sup> Die Gemeinde erlässt ein Reglement über Grundsätze und Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs, wie Berechnungs- und Zahlungsmodalitäten, weitere Sicherheitsleistungen, Überbauungsverpflichtung, Kaufrecht, Rückzonung.

<sup>8</sup> Eidgenössische und kantonale Regelungen gehen den kommunalen Regelungen vor.

## 2.4 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

<sup>2</sup> Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

### § 7

Inventare  
Grundlagenpläne

Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

### 3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 8

Bauzonen

<sup>1</sup> Für die einzelnen Zonen sind folgende Bestimmungen massgebend:

Bauzonen		Vollgeschosse	Grenzabstände		Gesamthöhe max.	Lärmempfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross			
Dorfzone	DZ	-	§ 9	§ 9	§ 9	III	§ 9
Wohnzone	E2	2	4 m	8 m	10 m	II	§ 10
Wohnzone	W2	2	4 m	8 m	10.5 m	II	§ 10
Wohnzone	W3	3	5 m	10 m	14 m	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone	WG	3	5 m	10 m	14 m	III	§ 11
Gewerbezone	GE	-	§ 12	-	15 m	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	-	§ 13	-	-	II/III	§ 13

<sup>2</sup> In der Zone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup> Für die Bauzone E2 gilt die offene Bauweise. Für die übrigen Bauzonen ist offene und geschlossene Bauweise zugelassen.

##### § 9

Dorfzone DZ

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzelbäumen u. dgl.

<sup>2</sup> Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mäßig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude und für Landwirtschaft.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende lichte Höhen erforderlich ist.

<sup>4</sup> Neubauten sollen durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestaltung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.

In den im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereichen der Dorfzone DZ sind Abweichungen von der traditionellen Bauweise (z.B. Stellung der Bauten, Körnigkeit, Dachform, Lage der Dachaufbauten, Fassadengliederung / -gestaltung) möglich, wenn architektonisch und im Interesse eines erkennbaren traditionellen und ruhigen Dorfbildes eine gute Lösung entsteht. Der Gemeinderat legt die Abweichungen im Vorentscheidverfahren fest. Bei Neubauten gilt ein Richtwert von 2 Vollgeschossen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 44 BNO.

<sup>6</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Ersatzneubau, Um- und Ausbau. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich im Ortsbild einfügen.

<sup>7</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes gestattet.

<sup>8</sup> Die Dächer sind als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Kleine Dachfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes abgelehnt werden. Dacheinschnitte sind untersagt.

<sup>9</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>10</sup> Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gesamthöhen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen festgelegt.

Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

<sup>11</sup> Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen u. dgl.

<sup>12</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Send- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig.

<sup>13</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche, frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.

## § 10

Wohnzonen  
E2, W2, W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist in untergeordneter Masse zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Wohnzone  
E2

<sup>2</sup> Die Wohnzone E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.

Wohnzone  
W2

<sup>3</sup> Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für terrassierte Bauten bestimmt.

Wohnzone  
W3

<sup>4</sup> Die Wohnzone W3 ist für Wohnungen in Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern bestimmt. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

## § 11

Wohn- und  
Gewerbezone WG

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen. Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Bereiches sind Verkaufsnutzungen bis max. 2'800 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen, die einen unmittelbaren betrieblichen und branchenmässigen Zusammenhang mit dem bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb haben.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen ist an geeigneter Lage ein Wohnanteil von mindestens 25% der Bruttogeschossfläche sicherzustellen.

## § 12

Gewerbezone GE

<sup>1</sup> Die Gewerbezone GE ist für gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen und Wohnen gemäss Abs. 2 bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, wobei die gesamte Verkaufsfläche in der Gewerbezone auf max. 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche begrenzt ist.

<sup>2</sup> Der zulässige Wohnanteil beträgt max. 25% der anrechenbaren Geschossfläche aGF. Pro Hauptgebäude sind in jedem Fall höchstens 2 Wohnungen gestattet. Als Hauptgebäude gilt eine vorwiegend gewerblich genutzte Baute mit einer Gebäudegrundfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.7.

<sup>4</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festgelegt.

<sup>5</sup> Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Wo möglich sollen Bäume angepflanzt werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Der Gemeinderat kann Ersatzvornahme anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

<sup>6</sup> Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexgewerbe), sind nicht zulässig.

## § 13

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OE

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Fassadenhöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten gilt ebenso der entsprechende Standard, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind anstelle des Minergie-Standards energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.

## § 14

Freihaltezone FZ

<sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Gestaltung des Siedlungsraumes, dem Schutz vor Beeinträchtigungen von Gewässern und wichtigen Landschaftsstrukturen sowie dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Sie kann als Grünfläche, Erholungs- und Spielbereich, für Gärten u. dgl. genutzt werden. Bauten und Anlagen werden nur zugelassen, wenn sie dem Zweck der Zone entsprechen, auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 15

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

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

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage 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 unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

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

## § 17

Spezialzone  
Gärtnerei

Der Spezialzone Gärtnerei sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie ist der Gärtnerei und der ordentlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus.

### 3.3 Schutzzonen

## § 18

Naturschutzzonen

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Beweidung, Aufforstung nicht gestattet.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. 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.

<sup>5</sup> Folgende im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturschutzzone werden ausgeschieden:

<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung</i>
Trockenstandorte	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt	- Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Feuchtstandorte	- Riedwiese - Laichgebiet, Brutbiotop	- Streuschnitt im Herbst / Winter - kein Befahren
Uferschutzzone Uferschutzstreifen im Kulturland	- Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse - Laichgebiet, Brutbiotop	- Keine Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - wo im Kulturlandplan keine Schutzzone dargestellt ist, ist ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante extensiv zu bewirtschaften - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 21 BNO)

## § 19

Naturschutzzone  
Wald

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.



<sup>3</sup> Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus, die im Anhang aufgelistet sind:

<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i>
1. Eetelhalde	- Lichter bis lockerer, totholzreicher, naturgemässer Laubmischwald	- Fichten und Buchen nutzen - Eichenreichtum erhalten - Föhren erhalten
2. Haldebrunne (Längemoos)	- Lichter bis lockerer, totholzreicher, naturgemässer Laubmischwald mit Feuchtbiotopen	- Grosskronige Eschen, Eichen und Buchen erhalten, Laubholz fördern - Feuchtstandorte nicht austrocknen lassen - feuchte Stellen durchforsten, um differenzierte Lichtverhältnisse zu schaffen
3. Degermoos	- Totholzreicher, lichter bis lockerer, naturgemässer Laubmischwald mit Eichen	- Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe) - Lärchen nutzen - Föhrenanteil reduzieren
4. Oberi Buchhalde	- Lockerer, alt- und totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Eichen und Buchen, vereinzelt auch Föhren	- Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe)
5. Obere Hüsliberg	- Lockerer, totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen alten Eichen und Buchen	- Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe) - Lärchen nutzen
Besondere Waldstandorte	- Erhaltung und Förderung des Artenreichtums, der geomorphologischen Eigenheiten und der besonderen Bestandesstrukturen	- Forstliche Nutzung nur im Interesse des Schutzzieles - übrige Flächen nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus bewirtschaften

### 3.4 Überlagerte Schutz zonen

#### § 20

Landschaftsschutz zonen

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

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 BNO (Landwirtschaftszone) und § 18 BNO (Naturschutzzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

<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 Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 21

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.2 aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen)</li> <li>- vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung</li> <li>- biologischen Wert nicht vermindern</li> <li>- markante Bäume nicht entfernen</li> </ul>

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hochstammbestände Baumreihen	<i>dito Hecken und Feldgehölze</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des heutigen Bestandes</li> <li>- abgehende Bäume wieder mit Hochstammssorten ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege</li> </ul>
Waldränder	<i>dito Hecken und Feldgehölze</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>- vorgelagerte Aufforstungen nur bei gleichwertiger ökologischer Gestaltung des neuen Waldrandes</li> <li>- extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite anlegen</li> </ul>
Aussichtspunkte	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

## § 22

Gebäude mit  
Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

<sup>2</sup> Allfällige Nutzungsänderungen und Renovationen von geschützten Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben.

<sup>3</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

## § 23

Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, „Bierkeller“ Fledermaushöhle Chapf) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 24

Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone (gemäss Art. 18 RPG) ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Erneuerung sowie eine hinreichende landwirtschaftliche Dauerbesiedlung der ganzen Weiler Vogelsang, Degermoos, Himmelrich und Husen, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes, sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Siedlung, als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

- a) Die rot bezeichneten Bauten gelten als Gebäude mit Substanzschutz. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie unterhalten, aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Im übrigen gilt § 22 BNO.
- b) Die blau bezeichneten Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

<sup>3</sup> In den farbig bezeichneten Bauten dürfen pro Hauptgebäude höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die zulässigen baulichen Massnahmen sind in der Regel auf die Hauptbauten und für das Ortsbild wichtigen Nebenbauten und Anlagen beschränkt. Die Umnutzung von Nebenbauten, Schöpfen, untergeordneten Anlagen und dgl. zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

<sup>4</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen sinngemäss nach Vorschriften der Dorfzone.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann im Gesamtinteresse des Weilers die Nutzungsänderungen und Ersatzbauten einschränken. Insbesondere haben Veränderungen an Bauten und Anlagen so zu erfolgen, dass die Landwirtschaft nicht verdrängt wird.

<sup>6</sup> Mit einem Gestaltungsplan können Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2 bis 4 unterstellt werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

<sup>7</sup> Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem kommunalen Sanierungsplan vorhanden ist.

## § 25

Pferdehaltezone

<sup>1</sup> Die Pferdehaltezone (gemäss Art. 18 RPG) dient der landwirtschaftlichen Nutzung und der Pferdehaltung.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse, die Dach- und die Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes fest. Als Richtmasse gelten eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 5 m und eine max. Gesamthöhe von 9 m.

#### 4.1 Ausnützung

##### § 26

Ausnützung

Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Baukuben (Bauvolumen) sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m<sup>2</sup> Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen.

#### 4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

##### § 27

Nicht störendes  
Gewerbe

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes  
Gewerbe

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

##### § 28

Verkaufsflächen

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

### 4.3 Abstände

#### § 29

Dienstbarkeits-  
verträge

<sup>1</sup> Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion und Aufhebung der in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind durch den Gemeinderat zu genehmigen und müssen diesem spätestens vor Baubeginn eingereicht werden.

Grosser  
Grenzabstand

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf der massgeblichen Gebäude-  
seite in jedem Fall einzuhalten. Wo es die Rücksichtnahme auf den  
Strassenraum, das Quartierbild oder die Nachbarliegenschaften  
erfordert, kann der Gemeinderat die massgebliche Gebäudeseite  
festlegen.

#### § 30

Grenzabstand ge-  
genüber bestehen-  
den Bauten

Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenz-  
abstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen recht-  
mässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene  
Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, so-  
fern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen  
Gründe entgegenstehen.

#### § 31

Strassenabstand

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für  
Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der  
Fahrbahn Gehwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze  
gesetzt werden.

<sup>2</sup> Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen um das Mehrmass  
ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

#### § 32

Abstand gegenüber  
dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von  
mindestens 4 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder aufgehoben  
noch reduziert werden

## 4.4 Weitere Definitionen

### § 33

Abgrabungen

Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

## 5. TEIL

## BAUVORSCHRIFTEN

---

### 5.1 Erschliessung

#### § 34

Benützung von  
Privateigentum

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

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 35

Allgemeine  
Anforderungen

Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.



## § 36

Brandruinen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 37

Ausrichtung der Wohnungen

<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 zu vermeiden.

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

### § 38

Raummasse, Fenstergrösse

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

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenflächen	mind. 10 m <sup>2</sup> gemessen ab 1.5 m lichte Höhe (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhen	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 8 m <sup>2</sup> Fläche)
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden
Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	
- Keller oder Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m <sup>2</sup>
- für jedes weitere Zimmer	1 m <sup>2</sup> zusätzlich

<sup>2</sup> In der Dorfzone und bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

## § 39

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

## 5.4 Ausstattung

### § 40

Anordnung  
Parkplätze

<sup>1</sup> Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

<sup>2</sup> Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

### § 41

Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Kinderwagen

In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

### § 42

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

<sup>1</sup> Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben nach Möglichkeit auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>2</sup> Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

<sup>3</sup> Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.

#### § 43

Abfall- und Kompostieranlagen

Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

## 6. TEIL ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSCHUTZ, UMWELTSCHUTZ

---

#### § 44

Allgemeine Anforderungen

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

- a) Stellung (Firstichtung)
- b) Grösse der Baukörper
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- f) Dachform, Dachneigung
- g) Fassadengliederung
- h) Materialwahl, Farbe
- i) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

<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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung 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.

Aussenraum-  
und Umgebungs-  
gestaltung

## § 45

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 1.2 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, höher als 1.8 m sein. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

<sup>3</sup> Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu maximal 1.80 m sind um das Mehrmass ihrer Höhen, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu maximal 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

<sup>4</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen.

<sup>5</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

## § 46

Hochwasser-  
gefährdetes Gebiet

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

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

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

## 7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

---

	§ 47
Zuständigkeit	Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
	§ 48
Gebühren	Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
	§ 49
Vollzugsrichtlinien Naturschutz	Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

## 8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

---

	§ 50
Aufhebung bisherigen Rechts	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: - die Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 19. Juni 2009
	§ 51
Übergangsrecht	Nach bisherigem Recht werden Baugesuche beurteilt, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängig sind, es sei denn, für die Gesuchstellenden ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

## Zusammenstellung der Schutzzonen (§§ 18 - 20 BNO)

<b>Landschaftsschutzzonen, § 20 BNO</b>		
	Himmelrich / Bergwise	Husen / Dänkelbach
	Vogelsang / Schachen	Chapf
	Degermoos / Unterlengnau	Schache / Chilstet
<b>Uferschutzzonen / -streifen, § 18 BNO</b>		
1.10	Surb	Unterehrendingen-Rietwise
1.11	Surb	Unterlengnau-Grenze Eendingen
1.12	Tüfebächli	Müeltli
1.13	Rickenbach	Freienwil-Lengnau
1.14	Chräbsebach	Husen
1.15	Euelgrabe	Büel
1.16	Dänkelbach (Surb)	Dachslöcher-Unterlengnau
1.17	Oelbach	Wanne-Unterlengnau
1.19	Seckebach	Degermoos-Surb
1.20	Talebach	Folchenegg/Matterai/Metzgerwis-Surb
<b>Trockenstandorte, § 18 BNO</b>		
2.01	Magerwiese	Vogelsang / Ried
2.05	Magerwiese	Choleried / Himmelrich
2.06	Heuwiese / Saum	Himmelrich
2.07	Streuwiese / Strassenbord	Himmelrich
2.11	Trockenstandort	Hohlweg, Steig/Sandloch
2.30	Trockenstandort	Vogelsang/Sommerhalde
2.31	Trockenstandort	Vogelsang/Reservoir
2.32	Trockenstandort	Vogelsang
2.33	Wiesenbord/Trockenstandort	oberhalb Käufeler
2.35	Magerwiese	Ferienhaus/Himmelrich
2.36	Magerwiese/Waldrand	Himmelrich
2.37	Artenreiche Heuwiese	Choleried
2.38	Artenreiche Heuwiese	Steig

<b>Feuchtstandorte, § 18 BNO</b>		
2.19	Feuchtbiotop	Lätte
2.20	Feuchtbiotop	Walderloo
2.22	Feuchtwiese	Choleried
2.24	Segge-/Feuchtwiese	Längemoos
2.25	Feuchtwiese	Himmelrich
2.26	Graben	Brüggli

<b>Naturschutzzone Wald / Besondere Waldstandorte, § 19 BNO</b>		
2.40	Waldsaum/Hochhecke	Baldigerstrasse/Folchenegg
2.45	"Lengnauer Eiche"/Altbäume	Chnebel
2.46	Immergrün-Standort	Hintere Hüsliberg
2.47	Mischwald (Alte Gasse)	Karrhalde
2.50	Immergrün-Standort	Talacherhölzli
2.52	Waldweiher Moor	Althau / Staatswald
2.54	Waldweiher	Eetel
2.55	Nagelfluh	Kiesgrube / Talebach
2.56	Weiher/Ried am Einlauf	Hüsliberg / oberer Dänkelbach
2.57	WNI; Laubmischwald (WNI), inkl. Nagelfluhwand	Eetelhalde
2.58	WNI; Laubmischwald mit Eichen	Degermoos
2.59	WNI; Laubmischwald mit Feuchtbiotopen	Längemoos / Haldebrunne
2.60	WNI; Laubmischwald mit Eichen, Buchen	Hintere Hüsliberg
2.61	WNI; Laubmischwald mit Eichen, Buchen	Buchhalde
2.62	Nagelfluh	Degermoos, Weirüti
2.63	Waldsaum / Nagelfluh	Himmelrich

## Zusammenstellung der Schutzobjekte (§ 21 BNO)

Hecken und Feldgehölze, § 21 BNO		
3.102	Hecke	Käufeler
3.103	Hecke	Vogelsang Schnurbel
3.104	Hecke/Wegbord	Vogelsang/Sommerhalde
3.106	Hecke	Vogelsang/Ried
3.107	Hecke	Vogelsang/Hüenerloch
3.108	Hecke	Staatswald
3.109	Graben	Vogelsang/Choleweg
3.110	Hecke	Buckeich
3.111	Hochhecke	Baldingerstrasse
3.112	Hecke	Haldebrunne
3.113	Hecke	Haldebrunne
3.114	Hecke	Chnebel
3.115	Hecke	Chilstet
3.119	Hecke	Bergwise
3.121	Hecke	Spitoler/Karrhalde
3.122	Hecke	Scheibenstand
3.123	Hecke	Steig
3.124	Hecke	Steig
3.125	Hecke	Steig
3.126	Bachhecke	Oelbach
3.127	Feldbrünneli mit kleiner Hecke	Himmelrich
3.128	Hecke	Ferienhaus Himmelrich
3.129	Hecke	um Ferienhaus, Himmelrich
3.130	Hecke mit Natursteinmauer	Choleriesied
3.131	Hecke	neben Schöpfer-Weiher
3.132	Hecke	Unterwise
3.133	Hecke	Rank
3.134	Hecke	Rankhof
3.135	Hecke	Holegrabe beim Wegkreuz
3.136	Strassenbord/Trockenstandort	Fingert
3.137	Hecke	Flue



Hecken und Feldgehölze (Fortsetzung I), § 21 BNO		
3.138	Hecke	Büel
3.139	Hecke	Höll
3.140	Hecke	Höll
3.141	Hecke	Tiefenwaage, oberster Teil
3.142	Hecke	Tiefenwaage, mittlerer Teil
3.143	Hecke	Tiefenwaage, unterster Teil
3.144	Hecken (3 Teilflächen)	Unterwise
3.145	Hecke	Bunich
3.146	Hecke	Bunich/Hasle
3.147	Hecke	Degermoos
3.148	Baumgruppe, kleine Gehölzgruppe	Degermoos
3.149	Wegbord	Degermoos
3.150	Hecke	Degermoos
3.151	Hecke	Degermoos
3.152	Hecke	Degermoos / oberi Herdle
3.154	Hecke	Färich
3.155	Hecke	Ifang
3.156	Hecke	Himmelrich Cholenried
3.157	Hecke	Plattehof
3.158	Hecke	Husen
3.159	Hecke	Husen
3.160	Hecke	Husen
3.161	Hüttchen mit Baumgruppe	Husen
3.162	Hecke	Feldschopf Platte
3.163	Hecke	Husen
3.164	Hecke	Chapf
3.165	Hecke	Chapf
3.166	Hecke	Chapf
3.167	Hecke	Chapf/Talacher
3.168	Hecke	Oberwise
3.169	Hecke	Breite
3.170	Hecke	Strassengabelung Breite
3.171	Hecke	Freienwilerstrasse
3.172	Feldgehölz	Meisenweg
3.173	Hecke	Hängert

## Hecken und Feldgehölze (Fortsetzung II), § 21 BNO

3.174	Hecke	Degermoos
3.175	Hecke	Chürzi/Stapfenächer/Bucherali
3.176	Hecke	gegenüber Gärtnerei
3.179	Hecke	Steig
3.181	Hecke	Höll
3.182	Hecke	Bunich / Hasle
3.183	Hecke	Walderloo
3.184	Hecke	Platte
3.185	Hecke	Husen
3.186	Hecke	Husen
3.187	Hecke	Husen
3.188	Hecke	Chapf
3.189	Hecke	Chapf
3.190	Hecke	Chapffirst
3.191	Hecke	Zimpel
3.192	Hecke	Zimpel
3.193	Hecke	Rickenbach
3.194	Hecke	Geere
3.195	Hecke	Steig
3.196	Ufergehölz	Surb unterhalb Siedlung
3.197	Ufergehölz	Surb, im Bereich Siedlung
3.198	Ufergehölz	Dänkelbach
3.199	Ufergehölz	Surb, oberhalb Siedlung
3.200	Ufergehölz	Rickenbach
3.201	Hecke	Degermoos
3.202	Hecke	Längemoos
3.203	Hecke	Zimliwis
3.204	Hecke	Platte
3.206	Hecke	
3.207	Hecke	Quellhof
3.208	Hecke	Flue
3.209	Hecke	Holzweg / Tröpflimoos
3.210	Hecke	Zimpel
3.211	Hecke	Chnebel

<b>Hecken und Feldgehölze (Fortsetzung III), § 21 BNO</b>		
3.212	Hecke	Stampfenächer
3.213	Hecke	Steig
3.214	Hecke	Büel
3.215	Hecke	Surb
3.216	Hecke	Degermoos
3.217	Hecke	Degermoos
3.218	Hecke	Freienwilerstrasse
3.219	Hecke	
3.220	Hecke	Talacher
3.221	Hecke	Tüfebächli

<b>Baumreihen, § 21 BNO</b>		
3.20	Baumreihe	Rausimoos
3.21	Baumreihe	Geere
3.43	Baumreihe	Oberi Herdle
3.44	Baumreihe	Gitlere
3.46	Baumreihe	Dattebool

<b>Hochstammbestände, § 21 BNO</b>			
3.401	nördlich Vogelsang	3.441	Langächer/Chilchwise Neuwise
3.402	östlich Vogelsang	3.442	Neuwise
3.403	südöstlich Vogelsang	3.443	Südlich Sandächer
3.404	Hofbungert Vogelsang	3.445	Brunnenwise
3.407	Hornet Vogelsang	3.446	Zelgli
3.408	Jetze Vogelsang	3.447	Lätte
3.415	Im Talebach	3.455	östlich Degermoos, oberhalb Strasse nach Lengnau
3.423	Zurziwägli	3.456	östlich Degermoos, unterhalb Strasse nach Lengnau
3.428	westlich Himmelrich	3.457	Degermoos, zw. den Weilerzonen
3.429	nordwestlich Himmelrich	3.458	nördlich Degermoos
3.430	nordöstlich Himmelrich	3.462	Degermoos, Türbrunne
3.431	südöstlich Himmelrich	3.463	südlich Degermoos
3.432	südlich Himmelrich		

<b>Waldränder, § 21 BNO</b>	
3.501	Karrhalde
3.502	Rausimoos

<b>Aussichtspunkte, § 21 BNO</b>			
5.01	Rüti	5.08	Rank
5.02	Himmelrich	5.09	Degermoos
5.03	Chapf	5.10	Gitlere
5.04	Schachen	5.11	Steinadler
5.05	Folchenegg	5.12	Hütterai
5.06	Lättehof	5.13	Schlad
5.07	Fingert		

## Zusammenstellung der Kulturobjekte (§ 22 - 23 BNO)

<b>Gebäude mit Substanzschutz, § 22 BNO</b>		
4.14	Kapelle St. Anna	Husen
4.15	Doppelhaus Nr. 192	Husen
4.16	Wohnhaus Müller	Brunnengasse 12
4.17	Bauernhaus	Mühleweg 2
4.18	Mühle mit Wehranlage	Mühleweg 1
4.19	Ortsmuseum	Chratzstrasse 2
4.20	Gemeindehaus	Zürichstrasse 34
4.21	Judenhaus	Vogelsangstrasse 19
4.22	Jüdisches Frauenbad	Dorfplatz Spycher
4.23	Bauernhaus	Landstrasse 40
4.24	Rest. Rössli, Sägerei, Wehranlage (ganze Liegenschaft)	Landstrasse
4.25	Schulhaus	Vogelsang
4.26	Siegristenhaus	Vogelsang
4.27	Judenhaus	Vogelsangstrasse 3
	Judenhaus	Vogelsangstrasse 5
4.29	Judenhaus	Vogelsangstrasse 9
	Judenhaus	Vogelsangstrasse 11
4.30	Judenhaus	Vogelsangstrasse 13
	Judenhaus	Vogelsangstrasse 15

<b>Wegkreuze, § 23 BNO</b>	
4.301	Kreuz bei der Kirche
4.303	Gwandle
4.304	Freienwilerstrasse
4.306	Degermoosstrasse
4.307	Degermoos
4.308	Eingangs Degermoos von Loohof
4.309	Surbtalstrasse Unterlengnau
4.310	Schache
4.312	Fingert
4.313	oberhalb Lättehof
4.314	Vogelsangstrasse/östlich Wannehof
4.315	Himmelrich
4.316	Zürichstrasse
4.317	Surbtalstrasse

<b>Brunnen, § 23 BNO</b>	
4.401	Landstrasse (b. H. Schmid)
4.402	Schützenhausweg, 1856 (b. K. Suter)
4.403	Landstrasse, 1888 (b. Tommers)
4.404	Landstrasse (b. St. Müller)
4.405	Zürichstrasse, "Geburtstagsbrunnen", 1884 (b. Dr. Reimann)
4.406	Chratzstrasse, 1899 (b. Lehrer Spörri)
4.407	Chratzstrasse, Seilerbuck, 1899
4.408	Waschbrunnen, 1859 (bei der Mühle)
4.409	Surbtalstrasse, Haus Nr. 155
4.410	Friedhofbrunnen
4.411	Dorfbrunnen Husen, 1848 (neben der Kapelle)
4.412	Dorfbrunnen Degermoos, 1855 (b. Andermatt)
4.413	Strasse Richtung Loohof (b. Graber)

<b>Weitere Kulturobjekte, § 23 BNO</b>	
4.50	"Bierkeller" Fledermaushöhle Chapf

## Zusammenstellung des Orientierungsinhaltes

<b>Denkmalschutzobjekte</b>		
4.11	Synagoge (unter Denkmalschutz)	Dorfplatz
4.12	Kapelle St. Fridolin (unter Denkmalschutz)	Vogelsang
4.13	Dorfkirche St. Martin (nur Kirchturm und Kanzel unter Denkmalschutz)	Dorfzentrum
4.302	Friedhofkreuz (Kulturobjekt unter Denkmalschutz)	
4.311	Wegkreuz Vogelsang (Kulturobjekt unter Denkmalschutz)	

<b>Archäologische Fundstellen</b>	
4.201	Siedlungs-/Produktionsstelle Bifig (jungsteinzeitlich)
4.202	Siedlungsstelle Folchenegg (jungsteinzeitlich)
4.203	Fundstelle Schnurbel
4.204	Römische Fundstelle Chilstet
4.205	Römisches Gebäude Chilstet

<b>Grundwasser- und Quellfassungen</b>			
6.01	Mülihalde	6.07	Boden
6.02	Wannenhof	6.08	Herdlen
6.03	Heerlen	6.09	Degermoos
6.04	Obere Wanne	6.10	Husen
6.05	Untere Wanne	6.11	Hütterai/Husen
6.06	Moosbrunnen		



# GEMEINDE LENGNAU

## Protokollauszug des Gemeinderates

18. Sitzung vom 20. September 2021, Geschäft Nr. 2021-179

2021-179	7	Umwelt
	7.90	Raumordnung
	7.90.74	Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenrichtpläne
	7.90.74.12	Schützenhaus

### Schützenhausparzelle, Verkauf

#### I.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung den Landverkauf behandelt. Der Verkaufspreis für das Bauland (2'365 m<sup>2</sup>) soll mit CHF 800/m<sup>2</sup> und die Heckenfläche (1'450 m<sup>2</sup>) mit CHF 15/m<sup>2</sup> zum Verkauf angeboten werden.

#### II.

Der Verkaufspreis wird für gut befunden. Allerdings ist bei den Verkaufsverhandlungen noch die Erschliessung einfließen zu lassen. Sollte dies dannzumal zu Problemen führen, müsste der Gemeinderat diesbezüglich über einen Antrag zuhanden einer Gemeindeversammlung im 2022 befinden.

### Beschluss

1. Der Gemeinderat genehmigt die Verkaufspreise von CHF 800/m<sup>2</sup> und CHF 15/m<sup>2</sup>.
2. Die Ausschreibung muss öffentlich erfolgen.
3. Je nach Verkaufsverhandlungen wird sich der Gemeinderat mit der Erschliessung gemäss Erschliessungsbericht Ing. Senn nochmals befassen.

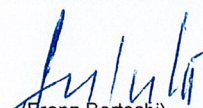
#### Protokollauszug an:

- Gemeindeammann Franz Bertschi
- Bauverwaltung Surbtal
- Abteilung Finanzen
- Akten

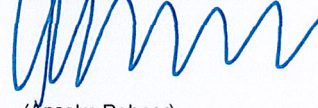


Namens des Gemeinderates

Gemeindeammann:

  
(Franz Bertschi)

Gemeindeschreiber:

  
(Anselm Rohner)



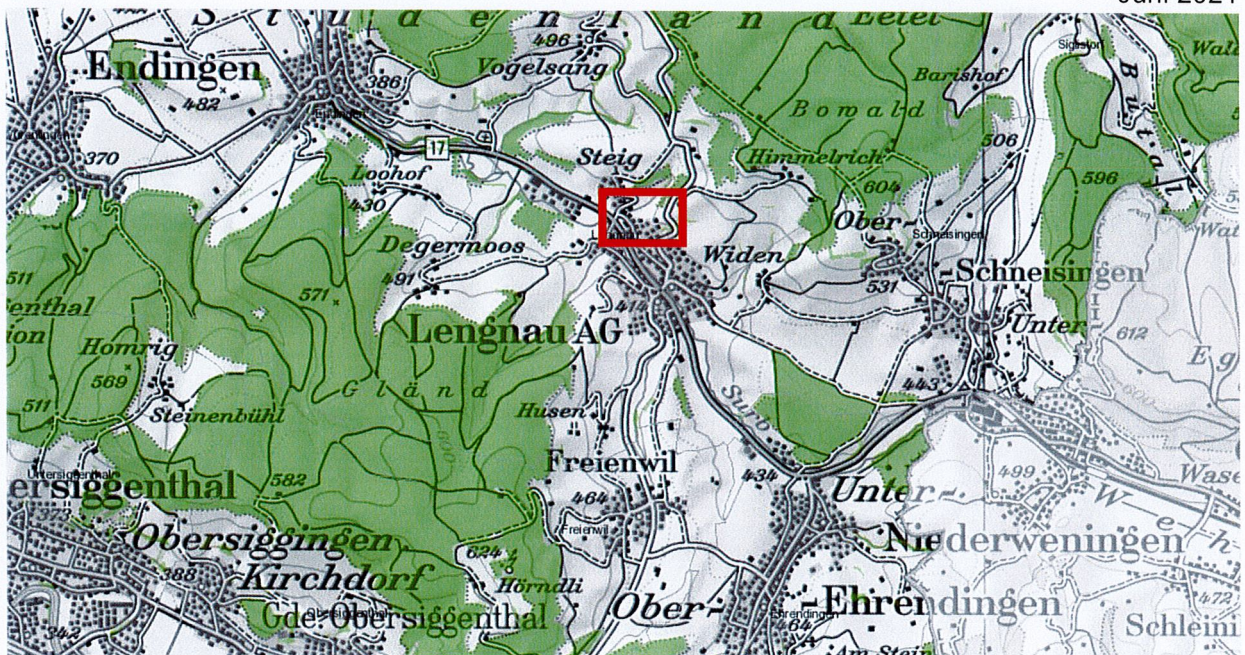
# Gemeinde Lengnau

## Erschliessung Schützenhaus, Parz 247

### Erschliessungsbericht

20/20

Juni 2021



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>RAUMPLANERISCHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>VERKEHRS-ERSCHLIESSUNG</b>	<b>6</b>
3.1	ANFORDERUNGEN	6
3.2	BESTEHENDE STRASSENBREITEN	7
3.3	FAZIT ZU DEN STRASSENBREITEN	7
<b>4</b>	<b>TRINKWASSERERSCHLIESSUNG / LÖSCHSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>ABWASSERERSCHLIESSUNG</b>	<b>9</b>
5.1	GRUNDLAGEN	9
5.1.1	VERSICKERUNGSKARTE	9
5.1.2	GEFAHRENKARTE HOCHWASSER	10
5.2	VERSCHMUTZTES ABWASSER	11
5.2.1	GEP	11
5.2.2	KAPAZITÄT DER BEST. LEITUNG IM SCHÜTZENHAUSWEG	13
5.2.3	ZUSTAND BESTEHENDES LEITUNGSNETZ	13
5.3	UNVERSCHMUTZTES ABWASSER	14
<b>6</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND APPROXIMATIVE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN</b>	<b>15</b>
6.1	STRASSENBAU	15
6.2	TRINKWASSER	15
6.3	ABWASSER	15

## 1 AUSGANGSLAGE

Der Gemeinderat Lengnau hat entschieden, dass das Schützenhaus auf der Parzelle 247 zurückgebaut und die in der W2 gelegene Parzelle verkauft werden soll. In der letzten Nutzungsplanung wurde die Parzelle zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Strategie des Gemeinderates gibt vor, dass der Käufer der Parzelle den Gestaltungsplan erarbeiten muss. Die Arbeiten für den Rückbau sind abgeschlossen.

Die verkehrstechnische Erschliessung der Parzelle 247 über die bestehende Schützenhauszufahrt ist schmal und lässt ein Kreuzen von zwei PW's nicht zu. Für die Verkaufsunterlagen benötigt der Gemeinderat eine verkehrstechnische Erschliessungsvariante für die Parzelle. Es wäre darin aufzuzeigen, wie eine VSS-konforme Erschliessung allenfalls mit Ausweichstelle, erstellt werden könnte.

Wohl bemerkt, es geht nicht um ein Erschliessungsprojekt! Der Bericht soll Auskunft geben darüber, am welchem Ort was für Flächen beansprucht werden, sodass eine VSS-konforme Erschliessung erstellt werden kann.

Die Erkenntnisse aus dem Bericht können dann später in den Gestaltungsplan einfließen.

## 2 RAUMLANERISCHE GRUNDLAGEN

Die Parzelle Nr. 247 liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (Genehmigung 7.09.2010, RR 19.02.2014) in der Wohnzone 2 (W2) mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht (§ 4 Abs. 4 BNO).

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine geschützte Hecke (Nr. 3.214). In nördlicher Richtung grenzt das Grundstück an das Kulturland.

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt über den Schützenhausweg.



Ausschnitt: Bauzonenplan 1:2500 Gemeinde Lengnau, 19.02.2014

In der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Lengnau wird zum genannten Grundstück folgendes festgelegt:

### Gestaltungsplanpflicht Schützenhaus (§ 4 Abs. 4 BNO)

«Mit dem Gestaltungsplan soll ermöglicht werden, das ehemalige Schützenhausareal für Wohnzwecke zu nutzen. Dabei ist eine sorgfältige Gestaltung gegenüber dem bestehenden Wohnquartier und dem Kulturland, eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität und die Schaffung durchdachter Aussenräumen sicher zu stellen. Die geschützte Hecke soll, soweit dies für die neue Nutzung zweckmässig ist, erhalten bleiben. Ist eine Beseitigung nötig, so ist dafür ein ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es ist aufzuzeigen, dass das Projekt aus alllasten- und abfallrechtlicher Sicht realisiert werden kann.»

### Bauzone W2 (§§ 8 und 10 BNO)

In der Wohnzone W2 gilt:

Bauzonen	Vollge- schosse	Grenzabstände		Gesamthöhe max.	Lärmempfindlich- keitsstufe	Zonen- vorschriften	
		klein	gross				
Dorfzone	DZ	-	§ 9	§ 9	III	§ 9	
Wohnzone	E2	2	4 m	8 m	10 m	II	§ 10
Wohnzone	W2	2	4 m	8 m	10.5 m	II	§ 10
Wohnzone	W3	3	5 m	10 m	14 m	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone	WG	3	5 m	10 m	14 m	III	§ 11
Gewerbezone	GE	-	§ 12	-	15 m	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	-	§ 13	-	-	II/III	§ 13

«Die Wohnzonen ...W2 ... dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist in untergeordnetem Masse zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.»

«Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für terrassierte Bauten bestimmt.»

### Gestaltungsplan (§ 21 BauG)

«Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.»

### Naturobjekte, Hecke Nr. 3.214 Büel (§ 21 BNO)

«Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.2 aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.»

Die geschützte Hecke nimmt einen grossen Flächenanteil des Grundstücks in Anspruch, welche eine Überbauung erschwert.

Im Schreiben vom 28.08.2018 nimmt die Arcoplan klg zur geschützten Hecke auf dem Grundstück Stellung und hält darin folgendes fest:

*«Auf den untenstehenden Flächen können insgesamt rund 350 m<sup>2</sup> Hecken angepflanzt werden, die als ökologischer Ersatz für die Verkleinerung der Hecke auf dem Schützenhausareal dienen.*

...

*«Etappenweise Auslichtungen der Hecke und fachgerechte Massnahmen gemäss den Vorgaben von § 21 Abs. 2 BNO sollen den ökologischen Wert mindestens erhalten oder gar verbessern. Falls dieser wenigstens erhalten werden kann, sind auch zusätzliche geringfügige Reduktionen oder ein Verzicht auf zusätzliche Krautsäume denkbar. Gleichzeitig können so die Voraussetzungen*

*für eine bessere Besonnung geschaffen werden. Denkbar ist auch, Teile der Heckenflächen als naturnahe Spielflächen nutzen zu können. Eine Verzahnung zwischen dem gestalteten Aussenräumen der Überbauung der Heckenflächen ist unter Wahrung eines angemessenen Flächenausgleichs zulässig.*

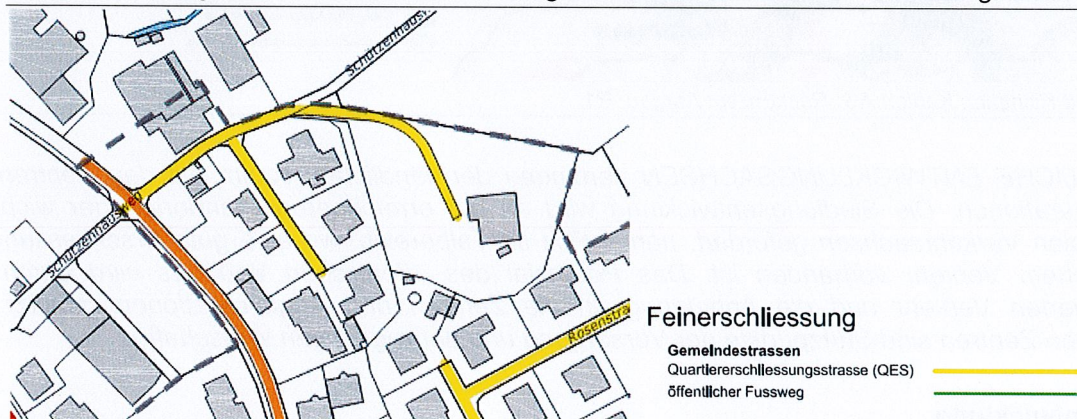
*Sofern weitere Flächen für Ersatzpflanzungen gefunden, kann die Hecke weiter reduziert werden. Insgesamt muss jedoch eine Fläche von mindestens 25% im Sinne des ökologischen Ausgleichs langfristig bewahrt bleiben.»*

### **Abstand gegenüber dem Kulturland (§ 32 BNO)**

*«Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.»*

### **Strassenrichtplan**

Im Strassenrichtplan 1:2'000 vom 24.04.2018 wird die Gemeindestrasse zum Grundstück Nr. 247 als Quartiererschliessungsstrasse (QES) deklariert. Sie wird von der Bodenstrasse bis zum Schützenhaus geführt und erschliesst wenige Grundstücke innerhalb des Baugebiets.



Ausschnitt: Strassenrichtplan, Porta AG, 24.04.2018

### **Kataster der belasteten Standorte**

Im «Kataster der belasteten Standorte» des Kantons Aargau ist für das Grundstück Nr. 247 keine Bodenbelastung ausgewiesen.

Im Plan «Prüferperimeter Bodenaushub» ist die Schiessanlage als Kugelfang 300 m ausgeschieden worden, wobei eine Bodenbelastung 5 m vor der Panzerplatte sowie 30 m seitlich und 30 m hinter dem Kugelfang besteht. Auf dem genannten Grundstück Nr. 247 ist auch mit dem Schadstoff Pb zu rechnen.

Es wird empfohlen, vor Einreichung eines Baugesuchs Bodenproben auf dem Grundstück Nr. 247 zu entnehmen und für den Gestaltungsplan Abklärungen beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Umwelt, Boden u. Wasser vorzunehmen.

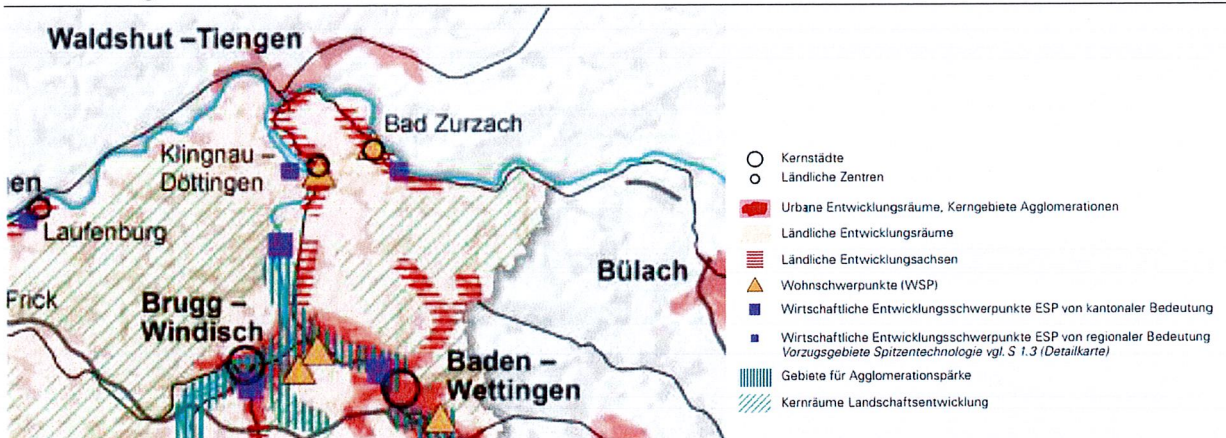
### ÖV Erschliessung

Das Gebiet ist mit der Buslinie an der Surbtalstrasse erschlossen. Die Bushaltestelle, Lengnau AG, Unterlengnau liegt in einer Luftliniendistanz von rund 150 m zur Parzelle. Dies Bushaltestellen an der Surbtalstrasse sind direkt über den Schützenhausweg erreichbar. An der Haltestelle verkehren die Buslinien Nrn. 352, 353, 355 und N73.

Gemäss «ÖV-Gütekategorie» des Kantons Aargau ist der Planungsperimeter der Gütekategorie D zugewiesen.

### Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Lengnau ist gemäss Raumkonzept Aargau, R1 im Gebiet «Ländliche Entwicklungssachse».



Ausschnitt Richtplan Kanton AG: Raumkonzept Aargau, R1

«LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSSACHSEN verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.»

### Innenentwicklung

Im Richtplantext 1.2, 2.1 Innenentwicklung, wird für die ländliche Entwicklungssachse eine Mindestdichte von 70 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen angegeben.

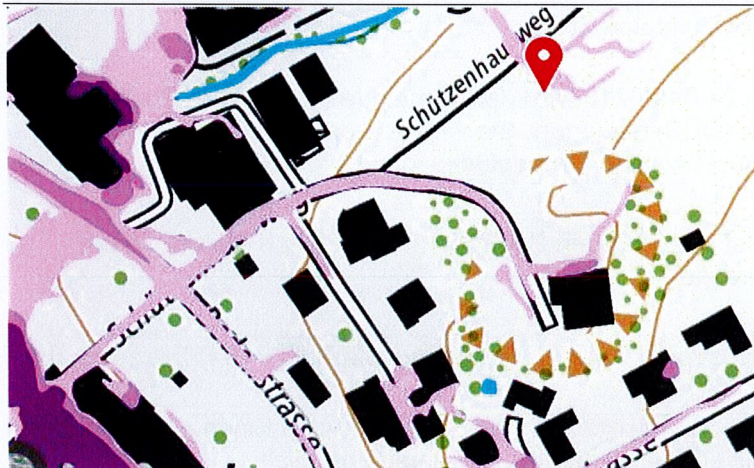
Die Parzelle weist eine Fläche von 0.3815 ha auf. Das ergäbe eine max. Einwohnerzahl von 27 Einwohnern.

### Hochwasser / Oberflächenwasser

Gemäss der «Gefahrenkarte Hochwasser» des Kantons Aargau besteht für das Grundstück keine Hochwassergefahr.

Jedoch besteht gemäss «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des Bundes die geringe Gefahr durch Oberflächenabfluss.

---



Planausschnitt, Gefahrenkarte Oberflächenabfluss, Admin (12.05.2021)

---

Diese Gefahr ist im Rahmen des Hochbauprojektes so zu eliminieren, dass keine Gefährdung der geplanten Liegenschaften besteht.

### 3 VERKEHRS-ERSCHLIESSUNG

#### 3.1 ANFORDERUNGEN

KGV ist Moment in Überarbeitung, hat aber keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung, es gilt der Klassifizierungsplan im Strassenrichtplan 2019

Im Strassenrichtplan 1:2'000 vom 24.04.20218 wird die Gemeindestrasse zum Grundstück Nr. 247 als Quartierserschliessungsstrasse (QES) deklariert. Sie wird von der Bodenstrasse bis zum Schützenhaus geführt und erschliesst wenige Grundstücke innerhalb des Baugebiets.

Die Quartierserschliessungsstrasse ist somit für den Begegnungsfall PW-LKW auszulegen (Klassifizierung analog Sammelstrasse).

Der Normalquerschnitt für Erschliessungsstrassen (Begegnungsfalls PW-PW) beträgt 4.0 m – 4.8m (max. 5.5 m).

Bei wenig Verkehr und untergeordneter Funktion (ist hier der Fall), sind Einengungen auf den Begegnungsfall PW-Velo punktuell oder über längere Abschnitte möglich.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine als Quartierserschliessungsstrasse (Sammelstrasse) handelt, beträgt der Normalquerschnitt 5.0 m – 5.7 m (max. 6.4 m).

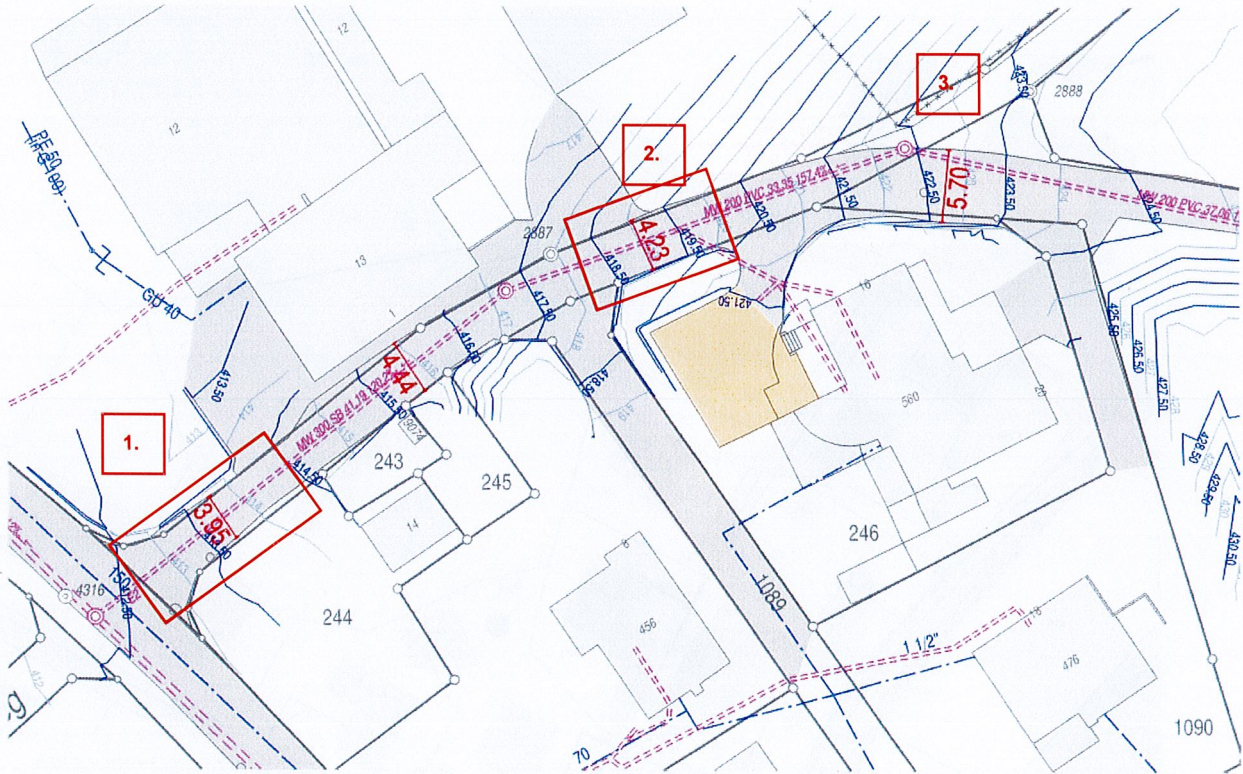
Bei wenig Verkehr sind Einengungen auf den Begegnungsfall PW-PW punktuell oder über längere Abschnitte möglich.

Nach VSS Norm ergeben sich folgende Strassenbreiten:

Begegnungsfall	30 km/h	40 km/h	50 km/h	60 km/h
PW / PW	4.40m	4.70m	5.50m	5.50m
PW / LKW	5.10m	5.40m	6.20m	6.20m



### 3.2 BESTEHENDE STRASSENBREITEN



### 3.3 FAZIT ZU DEN STRASSENBREITEN

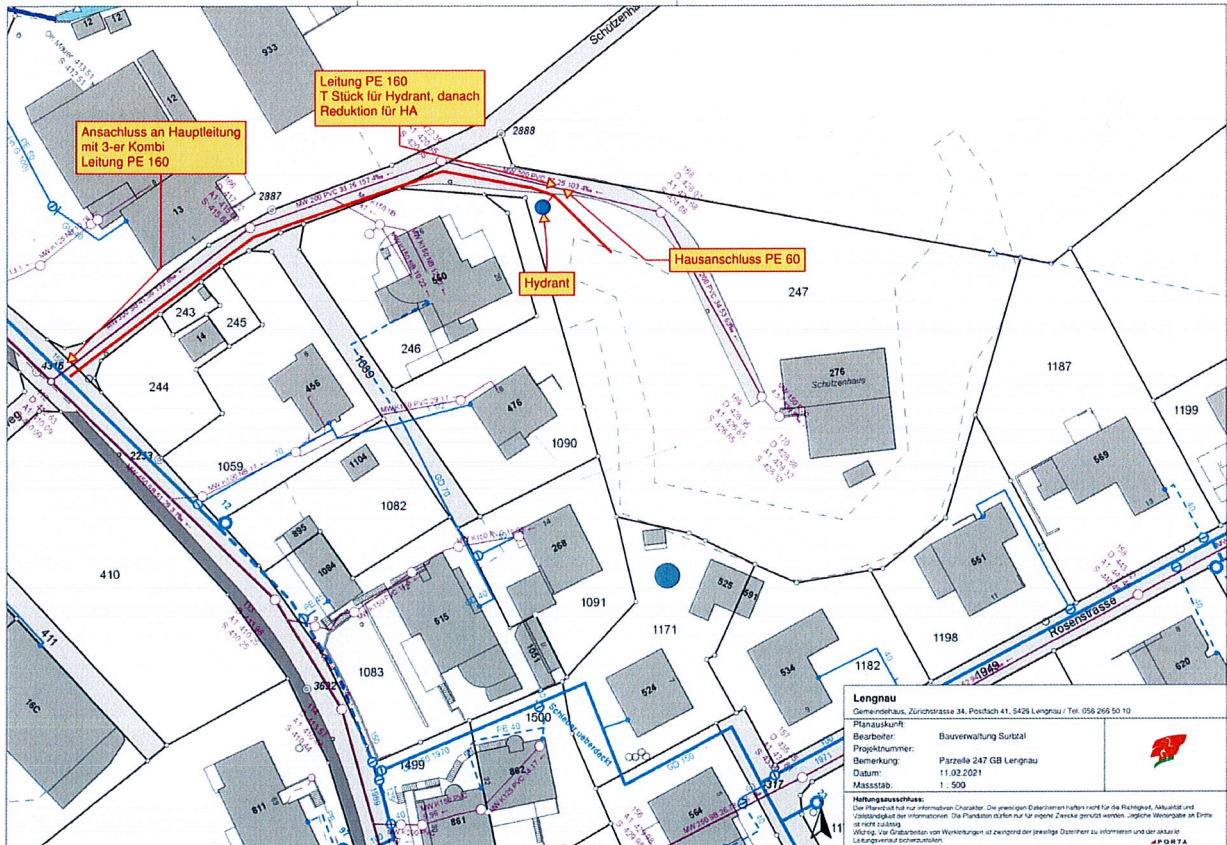
Die bestehende Einmündung des Schützenhausweges in die Bodenstrasse weist eine geringe Breite von lediglich 3.95m auf. Damit ist kein Begegnungsfall abgedeckt. Die normkonforme Verkehrserschliessung ist damit **nicht** gegeben. Damit diese erfüllt werden kann, empfehlen wir folgende Massnahmen

1. Um eine minimale Begegnung zwischen PW und LKW zu gewährleisten, sollte in diesem Einmündungsbereich, auf einer Länge von 5m bis 10m eine minimale Breite von mindestens 5.10m hergestellt werden.
2. Durch die Lage der Bauzonengrenze ist eine Verbreiterung nach Norden nicht machbar. Eine Verbreiterung nach Süden ist aufgrund der bestehenden Mauern unverhältnismässig
3. Die Fahrbahnflächen liegen in diesem Abschnitt teilweise auf Privatland. Unter Berücksichtigung dieses privaten Strassenstreifens ist die Strasse genug breit. Es besteht mit 5.70m sogar eine gute Kreuzungsmöglichkeit. Hingegen müsste das Benutzen des Privatgrundstückes nachhaltig rechtlich sichergestellt werden.

Den Gesamtausbau der Strasse erachten wir als unverhältnismässig.

Wenn der Landerwerb, resp. die Sicherstellung der Befahrbarkeit nicht freiwillig erfolgen kann, müsste für dieses Vorhaben ein entsprechender Erschliessungsplan erarbeitet werden.

## 4 TRINKWASSERERSCHLIESSUNG / LÖSCHSCHUTZ



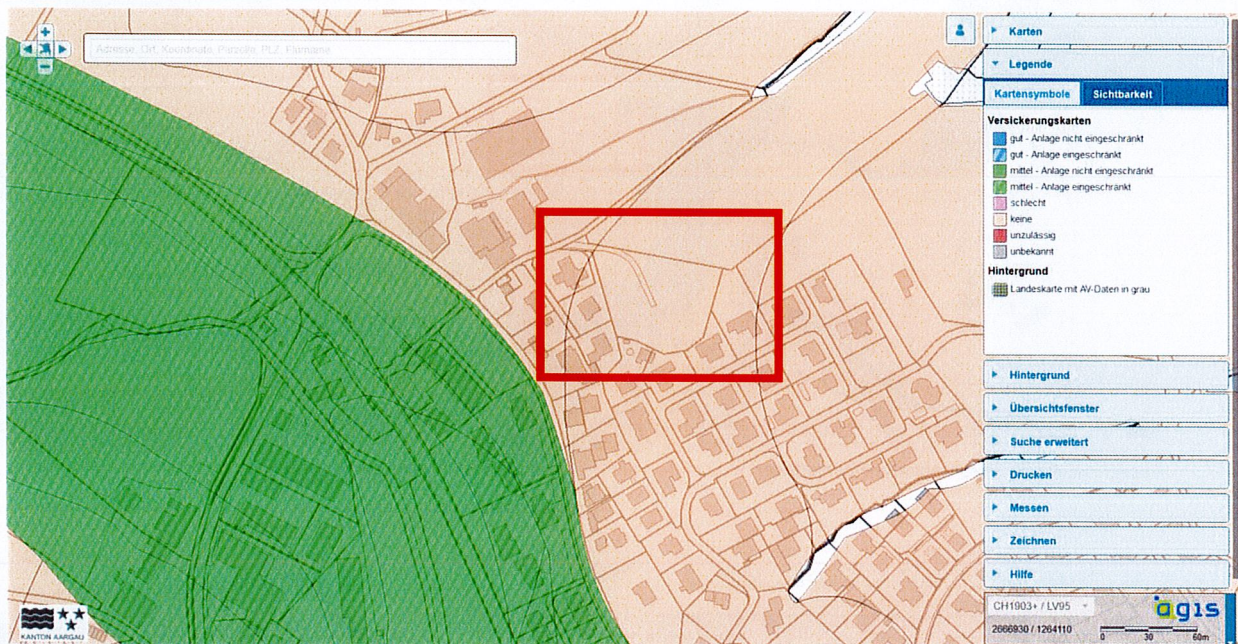
Aus den Plangrundlagen ist ersichtlich, dass das bestehende Schützenhaus keinen Wasser-, aber einen Abwasseranschluss hatte.

Auf jeden Falls ist für die Neuerschliessung ein Wasserleitungsanschluss in der Bodenstrasse erforderlich. Zudem sollte im Bereich der Einfahrt in die Überbauung für den Löschschutz ein Hydrant vorgesehen werden. Die genaue Lage ist mit der Feuerwehr abzusprechen.

## 5 ABWASSERERSCHLIESSUNG

### 5.1 GRUNDLAGEN

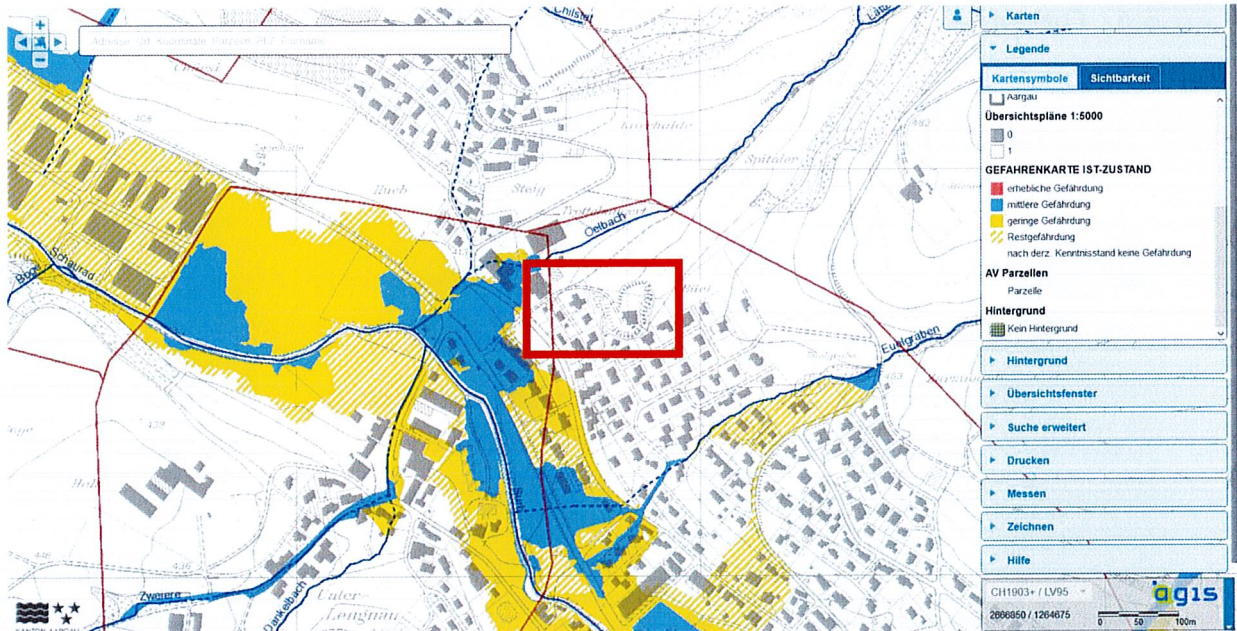
#### 5.1.1 VERSICKERUNGSKARTE



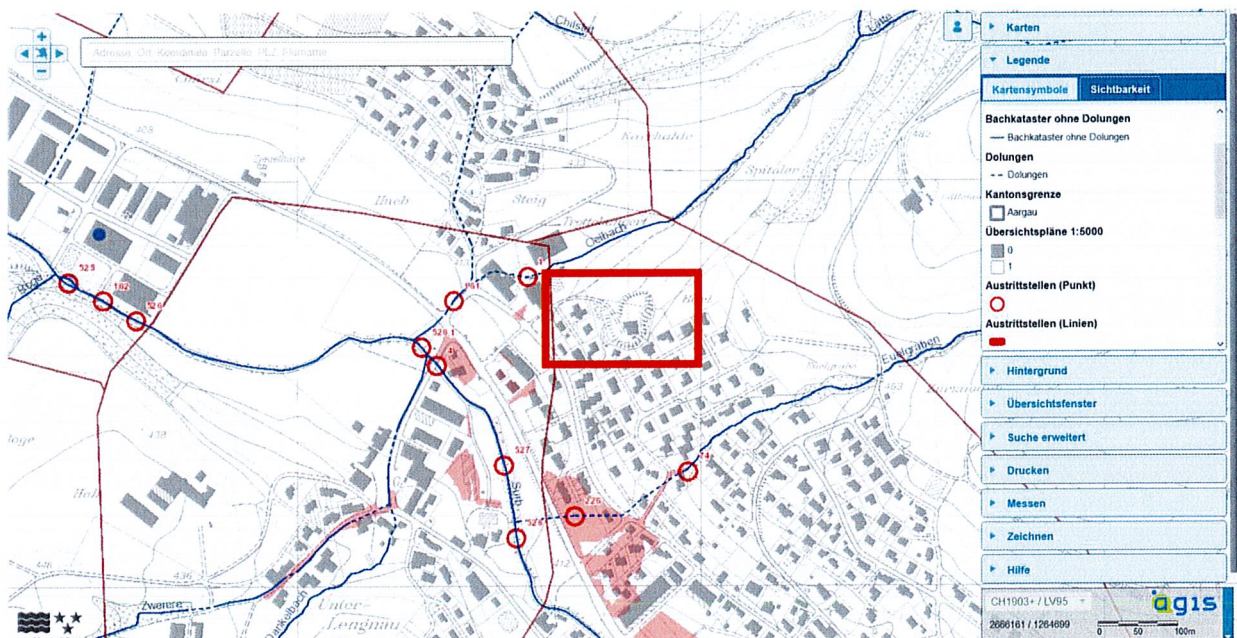
Ausschnitt AGIS: GEP

Gemäss Versickerungskarte kann das unverschmutzte Abwasser nicht versickert werden.

### 5.1.2 GEFAHRENKARTE HOCHWASSER



Ausschnitt AGIS: Gefahrenkarte Hochwasser



Ausschnitt AGIS: Gefahrenkarte Hochwasser Schutzdefizit

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt kein Schutzdefizit. Hingegen hat der «Oelbach» eine Austrittsstelle Nr1 oberhalb der landwirtschaftlichen Liegenschaft.

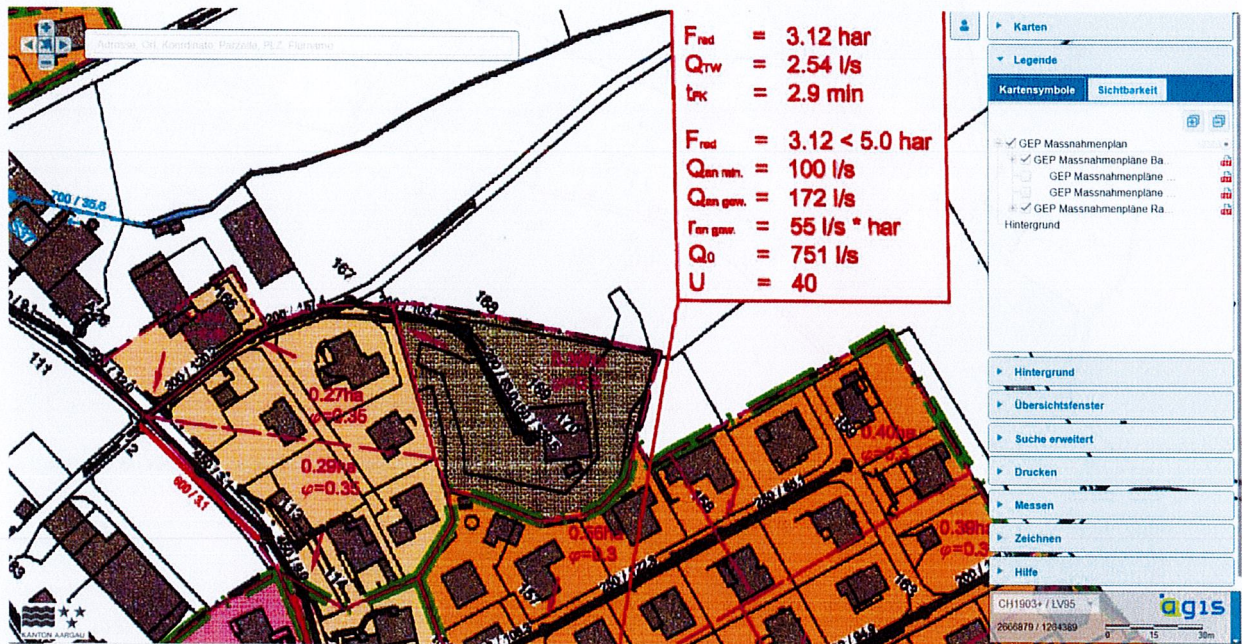
Weitere Gewässer sind im Projektperimeter nicht betroffen.

## 5.2 VERSCHMUTZTES ABWASSER

Das verschmutzte Abwasser kann über das bestehende Leitungsnetz abgeleitet werden, wenn:

- Der Zustand des Netzes in Ordnung ist
- Die Kapazität der Leitung ausreicht.

### 5.2.1 GEP

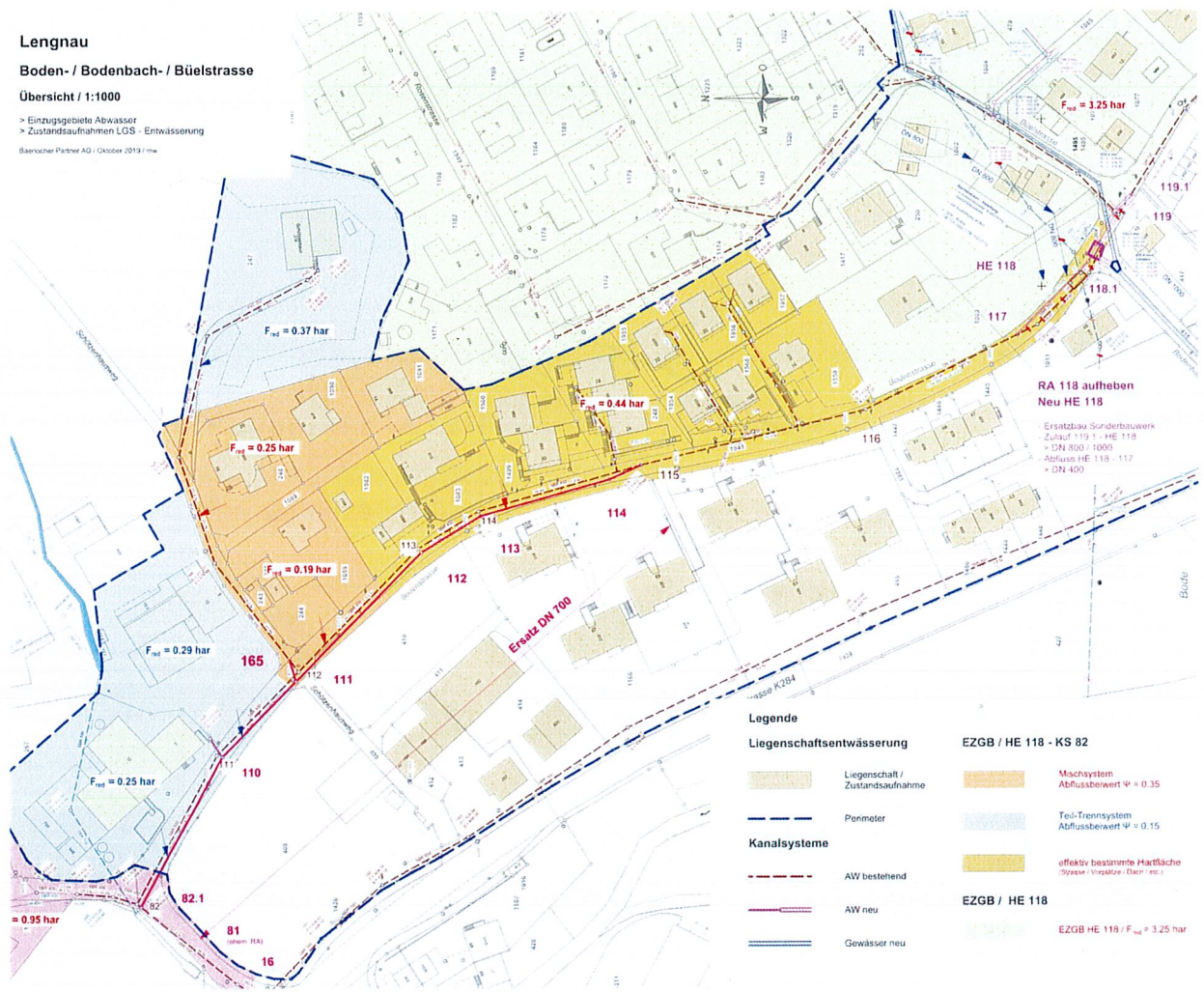


Ausschnitt AGIS GEP

Das GEP Sieht die Entwässerung im Mischsystem vor.

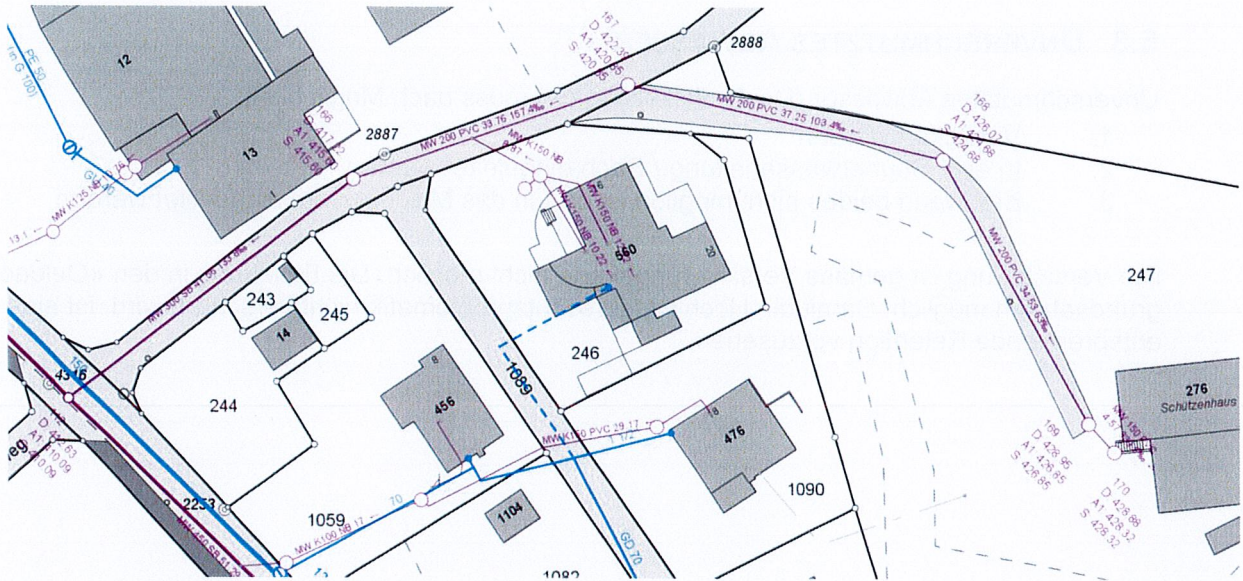
Nach geltender Gewässerschutzgesetzgebung ist trotzdem zu prüfen, ob die Entwässerung im Teil Trennsystem, mit verhältnismässigem Aufwand machbar ist.

Erschliessungsbericht



Ausschnitt GEP Nachführungsbericht Baerlocher & Partner

### 5.2.2 KAPAZITÄT DER BEST. LEITUNG IM SCHÜTZENHAUSWEG



Gemäss GEP Überprüfungsbericht vom Büro Bärlocher kann mit einem Einzugsgebiet von 0.37ha<sub>RED</sub> respektive 0.25 ha<sub>RED</sub> gerechnet werden. Bei einer Regenintensität von 300 l/s\*ha<sub>RED</sub> ergibt dies folgende Wassermengen.

von KS	nach KS	NW [mm]	J [%o]	Q <sub>VOLL</sub> FRED [l/s] [haRED]	r [l/s*haRED]	QRW [l/s]	Auslastung [%]
169	168	200	63	91 0.37	300	111	122%
168	167	200	103	116 0.37	300	111	95%
167	166	200	157	144 0.62	300	186	130%
Vergrösserung		300	157	423 0.62	300	186	44%
166	112	300	133	390 0.62	300	186	48%

(Dabei ist das Abtrennen des Dachwassers noch nicht berücksichtigt.)

**Fazit:** Die Öffentlichen Leitungen KS 176 – 166 ist auf NW 300mm zu vergrössern.

### 5.2.3 ZUSTAND BESTEHENDES LEITUNGSNETZ

Der bauliche Zustand der Haltung zwischen KS 168 und KS 167, sowie KS 166 und H2 muss noch überprüft werden.

Allenfalls sind hier Sanierungsmassnahmen erforderlich.

### 5.3 UNVERSCHMUTZTES ABWASSER

Unverschmutztes Abwasser (Dach- Sickerwasser) muss nach Möglichkeit:

1. Versickert werden
2. In eine Sauberwasserleitung / Bach eingeleitet werden
3. Erst wenn beides nicht möglich ist darf in das Mischsystem eingeleitet werden

Die Versickerung ist gemäss Versickerungskarte nicht möglich. Die Einleitung in den «Oelbach» ist grundsätzlich möglich. Damit die Hochwasserschutzproblematik nicht verschärft wird, ist eine entsprechende Retention vorzusehen.



## 6 ZUSAMMENFASSUNG UND APPROXIMATIVE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

### 6.1 STRASSENBAU

*(Vorbehältlich freiwilligem Landerwerb / Dienstbarkeitsgewährung)*

Strassenverbreiterung Einmündung Bodenstrasse → CHF 25'000.-  
Länge 10m, Breite: 5.50m (exkl. MwSt.)

Weitergehende Belagssanierungen können zulasten des Strassenbaues durch die Einwohnergemeinde erfolgen.

### 6.2 TRINKWASSER

Neubau Hydrantenleitung / Hydrant → CHF 80'000.-  
PE 160mm, (exkl. MwSt.)  
auf einer Länge von ca. 100m

### 6.3 ABWASSER

*(vorbehältlich allfälliger Sanierungsmassnahmen an den bestehenden Leitungen,  
Kanal TV Aufnahmen sind noch ausstehend)*

#### Schmutzwasser

Vergrösserung der Hauptleitung → CHF 70'000.-  
von NW 200mm auf 300mm, (exkl. MwSt.)  
auf einer Länge von ca. 40m  
in einer Tiefe von ca. 2.50 m.

#### Dachwasser (Unverschmutztes Abwasser)

Einleitung Dachwasser in «Oelbach» → CHF 60'000.-  
Leitung NW 250mm, (exkl. MwSt.)  
auf einer Länge von ca. 70m  
in einer Tiefe von ca. 1.50 m.

Nussbaumen den 28.06.2021

Markus Senn



An die  
Gemeindeverwaltung  
Herr Anselm Rohne  
5426 Lengnau

Ennetbaden, 28. August 2018

## **Gestaltungsplan Schützenhaus; Umgang mit bestehender Hecke Nr. 3.214**

Sehr geehrte Damen und Herren

In Zusammenhang mit dem in Betracht gezogenen Verkauf der Parzelle Nr. 247 (Areal Schützenhaus) wurden wir gebeten, aufzuzeigen, wie gestützt auf § 4 Abs. 4 BNO mit der im Bauzonenplan ausgeschiedenen Hecke umgegangen werden kann, um klare Rahmbedingungen für den auszuarbeiteten Gestaltungsplan formulieren zu können.

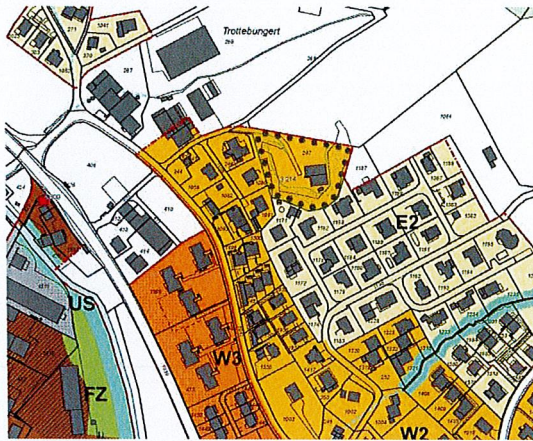
### **1 Ausgangslage / Problemsituation**

Für die in der Wohnzone W2 gelegene Parzelle Nr. 247 besteht gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. § 4 Abs. 4 BNO legt folgendes fest: *Mit dem Gestaltungsplan soll ermöglicht werden, das ehemalige Schützenhausareal für Wohnzwecke zu nutzen. Dabei ist eine sorgfältige Gestaltung gegenüber dem bestehenden Wohnquartier und dem Kulturland, eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität und die Schaffung durchdachter Aussenräumen sicher zu stellen. Die geschützte Hecke soll, soweit dies für die neue Nutzung zweckmässig ist, erhalten bleiben. Ist eine Beseitigung nötig, so ist dafür ein ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es ist aufzuzeigen, dass das Projekt aus alllasten- und abfallrechtlicher Sicht realisiert werden kann.*

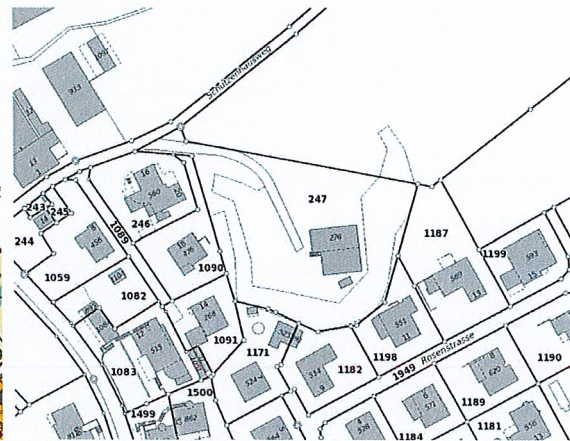
Die grosse Herausforderung besteht darin, dass im Bauzonenplan innerhalb des gestaltungsplanpflichtigen Areals mit insgesamt 3'815 m<sup>2</sup> eine grossflächige Hecke von rund 1'600 m<sup>2</sup> dargestellt ist. Das sehr hohe und durchschnittlich rund 10 m breite Gehölz umringt die Parzelle Nr. 247 auf drei von vier Seiten. Die nicht mit Hecken dargestellte Fläche befindet sich zudem in einer künstlich hergestellten Geländemulde, so dass der frühere Schiessbetrieb vor Lärm abgeschirmt stattfinden konnte. Wegen der Beschattung und der nur noch Norden hin offenen Fläche sind die Voraussetzungen für eine attraktive Überbauung mit einer angemessenen Nutzung schwierig. Somit verbleibt eine überbaubare Fläche von rund 42 m x mal 42 m.



Im Hinblick auf die zukünftige Überbauung ist deshalb aufzuzeigen, von welchen Rahmenbedingungen ausgegangen werden kann.



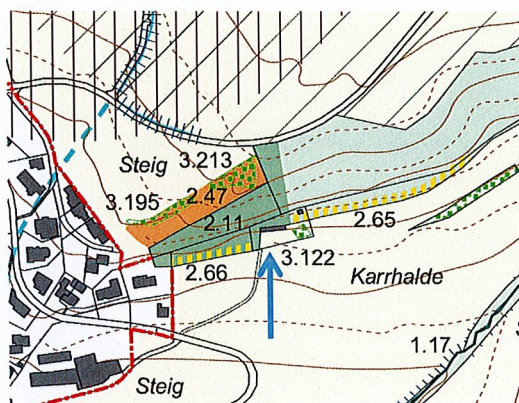
Ausschnitt Bauzonenplan



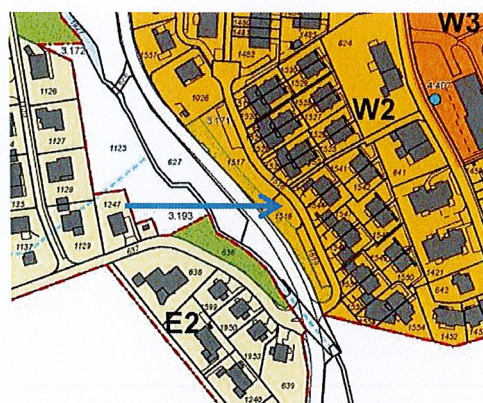
Situation Geometerplan

## 2 Herleitung der Rahmenbedingungen

Auf den untenstehenden Flächen können insgesamt rund 350 m<sup>2</sup> Hecken angepflanzt werden, die als ökologischer Ersatz für die Verkleinerung der Hecke auf dem Schützenhausareal dienen.



Areal Scheibenstand (Parzelle Nr. 1021),  
Heckenpflanzung von rund 200 m<sup>2</sup> möglich



Zwischen Freienwilerstrasse und Birkenweg (Parzelle Nr. 1518);  
Heckenpflanzung von rund 150 m<sup>2</sup> möglich

§ 21 Abs. 2 BNO definiert für Hecken die Pflegemassnahmen und Nutzungsbeschränkungen:

- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern
- periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen)
- vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung
- biologischen Wert nicht vermindern
- markante Bäume nicht entfernen



Etappenweise Auslichtungen der Hecke und fachgerechte Massnahmen gemäss den Vorgaben von § 21 Abs. 2 BNO sollen den ökologischen Wert mindestens erhalten oder gar verbessern. Falls dieser wenigstens erhalten werden kann, sind auch zusätzliche geringfügige Reduktionen oder ein Verzicht auf zusätzliche Krautsäume denkbar. Gleichzeitig können so die Voraussetzungen für eine bessere Besonnung geschaffen werden. Denkbar ist auch, Teile der Heckenflächen als naturnahe Spielflächen nutzen zu können. Eine Verzahnung zwischen dem gestalteten Aussenräumen der Überbauung der Heckenflächen ist unter Wahrung eines angemessenen Flächenausgleichs zulässig.

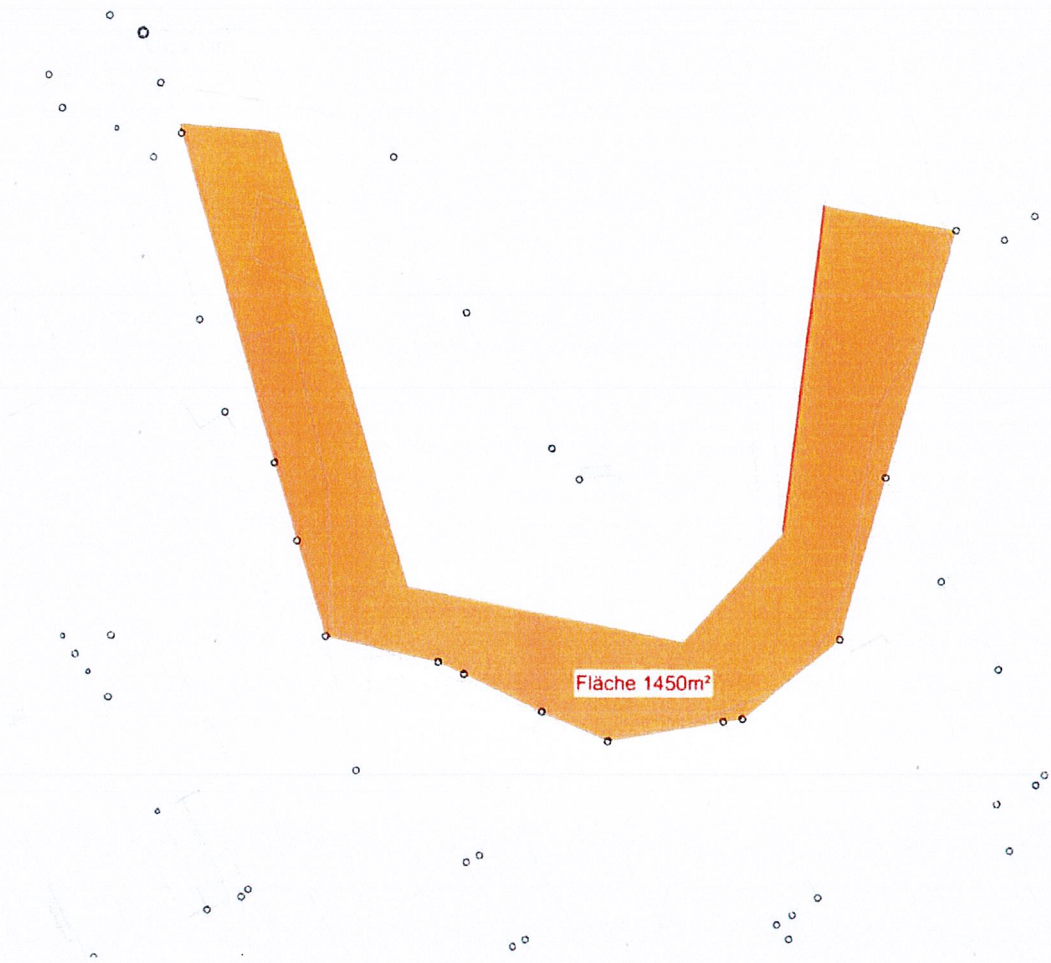
Sofern weitere Flächen für Ersatzpflanzungen gefunden, kann die Hecke weiter reduziert werden. Insgesamt muss jedoch eine Fläche von mindestens 25% im Sinne des ökologischen Ausgleichs langfristig bewahrt bleiben.

### **3 Fazit**

Die formulierten Rahmenbedingungen können als Voraussetzungen für die Voräusserung der Parzelle Nr. 427 bekannt gegeben werden.









## 5426 LENGNAU AG



Quelle: IAZI

### Gemeindebeschreibung

5426 Lengnau AG liegt im Bezirk Zurzach, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Lengnau (AG) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 2'770 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 12.1% (Kanton: 12.1%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.4% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +4.7% verändert (Kanton: +12.5%).

Quellen: BFS, IAZI

### Gemeindeinformation

<b>Gemeinde</b>	Lengnau (AG)
<b>BFS-Nr.</b>	4312
<b>Gemeindetyp</b>	Ländliche Pendlergemeinden

<b>Bezirk</b>	Bezirk Zurzach
<b>MS-Region</b>	Brugg-Zurzach
<b>Kanton</b>	Kanton Aargau

Quelle: BFS

# LOCATION REPORT

## 5426 LENGNAU AG

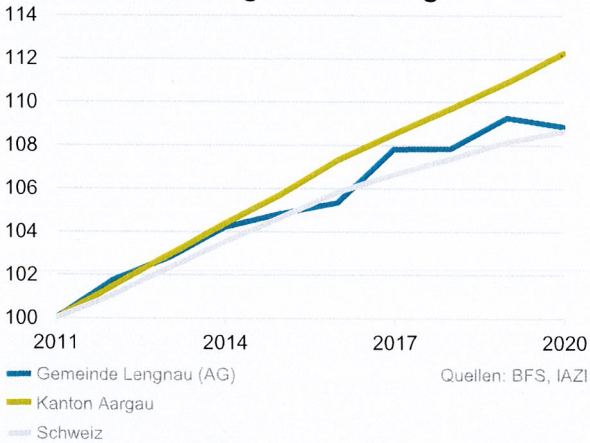
### Allgemeine Informationen

Aktuelle Kennzahlen	Gemeinde	Bezirk	Kanton
Bevölkerung	2'770	35'041	694'072
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre*	0.8%	1.0%	1.2%
Ausländerquote	15.3%	30.3%	25.5%
Steuerbelastung	12.1%	12.4%	12.1%
Durchschnittliches steuerbares Einkommen	78'720	81'905	74'660
Arbeitslosenquote	1.1%	1.8%	1.8%
Wohnbautätigkeit über 5 Jahre*	1.9%	1.9%	1.7%
Eigentumswohnungspreis	668'000	649'000	741'000
Einfamilienhauspreis	884'000	856'000	987'000

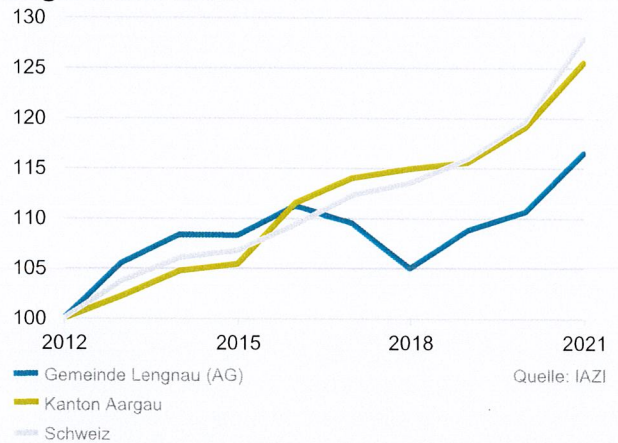
\*Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quellen: BFS, ESTV, SECO, IAZI

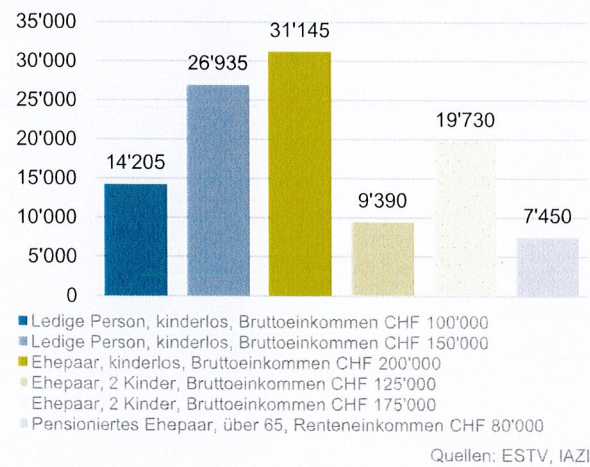
### Index Bevölkerungsentwicklung



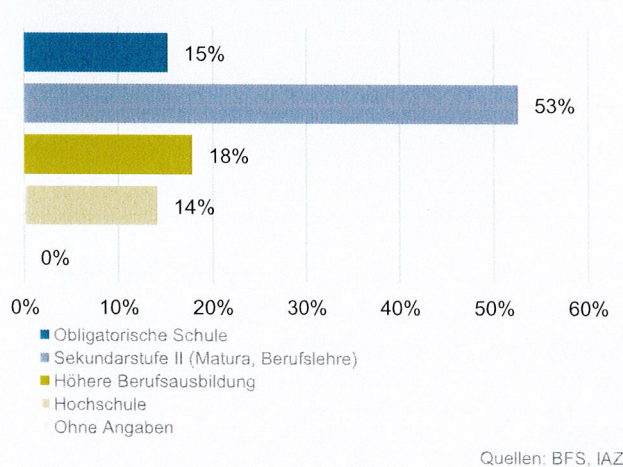
### Eigenheimindex



### Steuerbelastung (Gemeinde)



### Höchste absolvierte Ausbildung (Gemeinde)

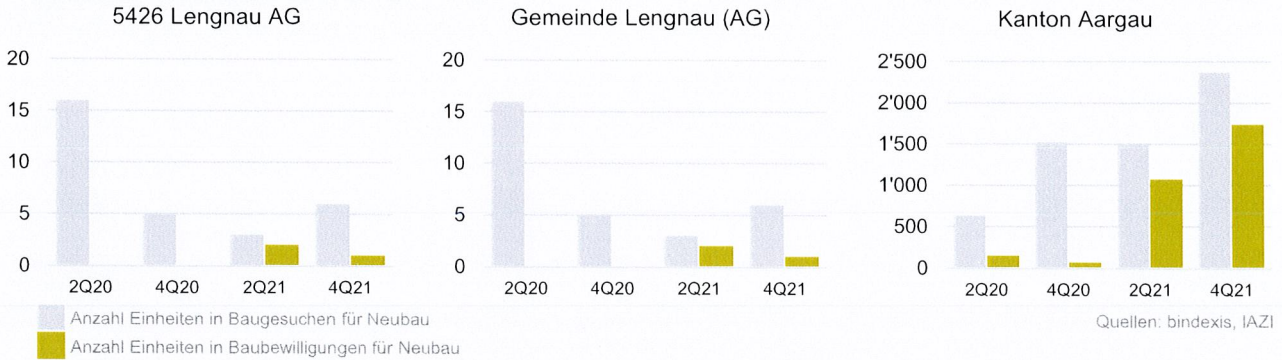


# LOCATION REPORT

## 5426 LENGNAU AG

### Wohnungsmarkt

#### Baugesuche und Baubewilligungen



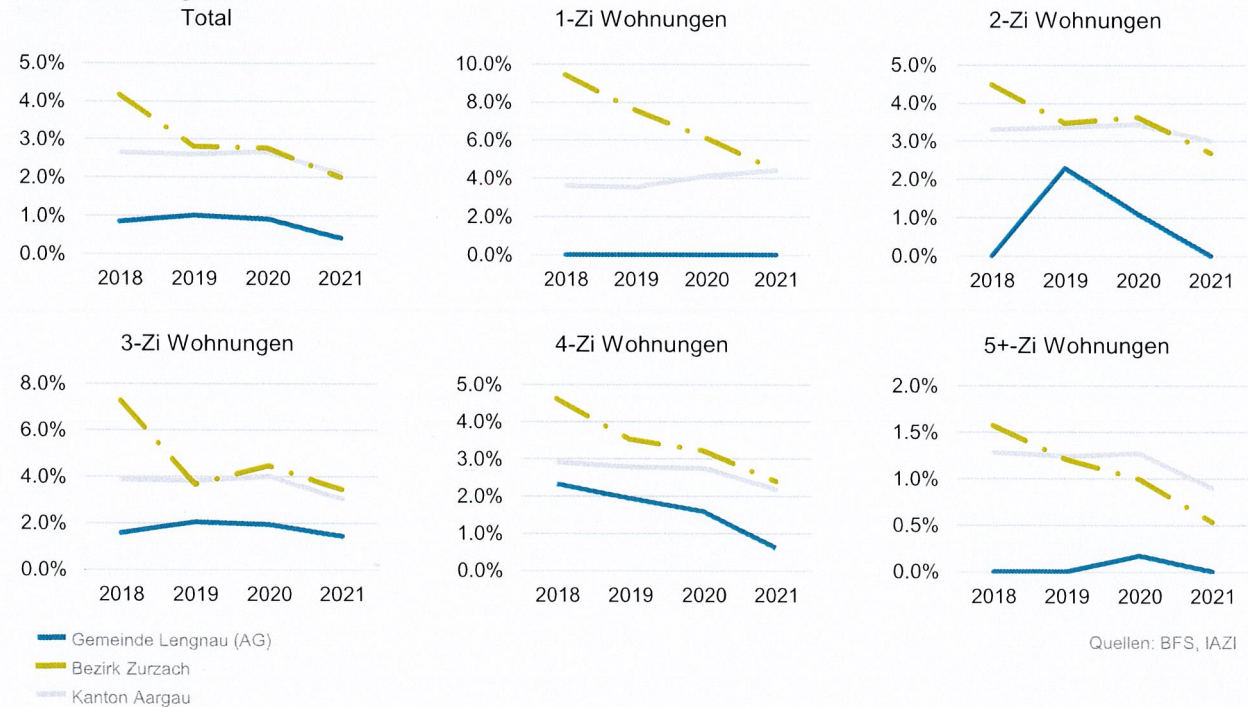
Anmerkung: Für Perioden, in denen keine Werte vorhanden sind, werden in den Grafiken keine Angaben angezeigt.

#### Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

Wohnen	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6+-Zi
Bestand	1'227	19	92	210	324	376	206
Bestand in %	100%	2%	7%	17%	26%	31%	17%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	116	2	9	34	36	25	10
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100%	2%	8%	29%	31%	22%	9%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	9.5%	10.5%	9.8%	16.2%	11.1%	6.6%	4.9%

Quellen: BFS, IAZI

#### Leerwohnungsziffern

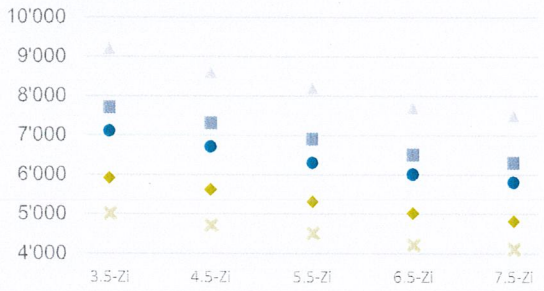


# LOCATION REPORT

5426 LENGNAU AG

## Transaktionspreise nach Zimmerzahl

### Einfamilienhäuser



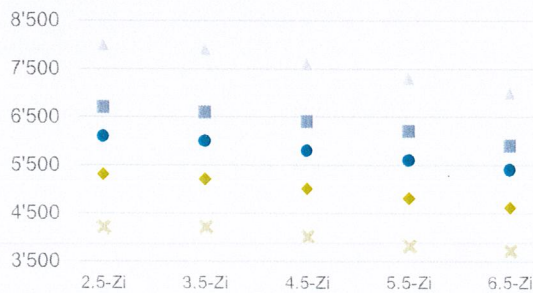
Quelle: IAZI

3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi	7.5-Zi
9'200	8'600	8'200	7'700	7'500
7'700	7'300	6'900	6'500	6'300
<b>7'100</b>	<b>6'700</b>	<b>6'300</b>	<b>6'000</b>	<b>5'800</b>
5'900	5'600	5'300	5'000	4'800
5'000	4'700	4'500	4'200	4'100

CHF/m2 Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

### Eigentumswohnungen



Quelle: IAZI

2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi
8'000	7'900	7'600	7'300	7'000
6'700	6'600	6'400	6'200	5'900
<b>6'100</b>	<b>6'000</b>	<b>5'800</b>	<b>5'600</b>	<b>5'400</b>
5'300	5'200	5'000	4'800	4'600
4'200	4'200	4'000	3'800	3'700

CHF/m2 Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

## Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 7)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

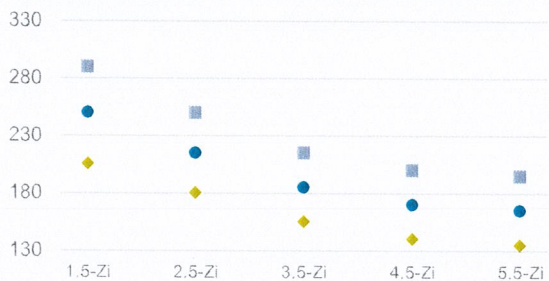
Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

# LOCATION REPORT

5426 LENGNAU AG

## Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

### Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)



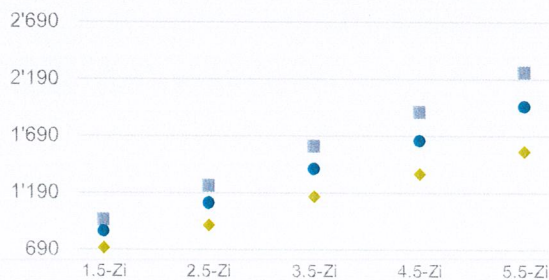
1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
290	250	215	200	195
<b>250</b>	<b>215</b>	<b>185</b>	<b>170</b>	<b>165</b>
205	180	155	140	135

CHF/m2 Nettowohnfläche pro Jahr

Quelle: IAZI

Quelle: IAZI

### Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
950	1'250	1'600	1'900	2'250
<b>850</b>	<b>1'100</b>	<b>1'400</b>	<b>1'650</b>	<b>1'950</b>
700	900	1'150	1'350	1'550

CHF/Wohneinheit pro Monat

Quelle: IAZI

Quelle: IAZI

## Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Mieten innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Nettajahresmieten pro Quadratmeter geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 7)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt

Die Nettajahresmieten (ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter Nettowohnfläche werden anhand von Inseraten geschätzt. Die Nettomonatsmieten pro Wohneinheit ergeben sich aus der Multiplikation mit der entsprechenden Nettowohnfläche und der Division durch 12 Monate. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

Für Neubauwohnungen sind gemäss der Definition der Musterobjekte die Werte im oberen Grafikbereich bzw. Tabellenteil als Referenz zu nehmen.

# LOCATION REPORT

5426 LENGNAU AG

## Mikrolage-Situation (transaktionsbasiert)



- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

Quellen: IAZI, Map data ©2020 Google

### Hinweis:

Die Mikrolage-Situation wird aus den Immobilieninformationen von IAZI und GIS-Informationen von externen Quellen ermittelt und entspricht einer lokalen Durchschnittsbetrachtung. Anhand der Grafik und der darin enthaltenen Durchschnittswerte sind keinerlei Rückschlüsse auf einzelne Objekte möglich.

## Mikrolage-Daten

			10%	25%	50%	75%	90%
<b>Aussicht</b>	Hangneigung	°	1.6	3.9	6.4	8.5	11.3
	<b>Besonnung</b>	Sonnenscheindauer Sommer	h	14.0	14.3	14.6	14.8
	Sonnenscheindauer Winter	h	6.1	6.7	7.0	7.2	7.5

Quelle: IAZI

			N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	flach
<b>Hauptausrichtung</b>	Himmelsrichtung	%	5	18	11	0	7	40	14	2	3

Quelle: IAZI



# LOCATION REPORT

5426 LENGNAU AG

## Kontaktinformationen

IAZI AG  
 Tramstrasse 10  
 CH-8050 Zürich  
 Tel: +41 43 501 06 00  
[www.iazi.ch](http://www.iazi.ch)  
[info@iazi.ch](mailto:info@iazi.ch)

CIFI SA  
 Avenue de la Rasude 2  
 CH-1006 Lausanne  
 Tel: +41 21 533 06 00  
[www.cifi.ch](http://www.cifi.ch)  
[info@iazi.ch](mailto:info@iazi.ch)



Map data ©2021 Google

## Beschreibung der mittleren Musterobjekte

Das mittlere Einfamilienhaus befindet sich an guter Lage, ist freistehend und hat einen separaten Garagenplatz. Das Haus ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.

Die mittlere Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude an guter Lage mit acht Wohneinheiten, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und hat einen Parkplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand der Wohnung wird als gut bewertet.

Die mittlere Mietwohnung befindet sich im zweiten Stock in einem Gebäude an guter Lage, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und per Lift erreichbar. Die Wohnung ist siebzehn Jahre alt und hat eine gute Bauqualität. Entsprechend wird der Zustand der Wohnung als gut bewertet.

Detaillierte Informationen zu den zugrundeliegenden Grössenangaben sind im entsprechenden Benutzerhandbuch zu finden.

## Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Die vorliegenden Analysen und Kennziffern basieren auf statistischen Modellen, Datenerhebungen und -berechnungen von IAZI sowie öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Daten sind ausschliesslich zur Information und zur internen Nutzung bestimmt. Eine elektronische Weitergabe ist untersagt.

IAZI übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

Für eine angemessene Interpretation der Daten ist eine detaillierte Kenntnis der Grundlagen erforderlich, auf denen die aufgeführten Daten basieren. Lesen Sie dazu bitte die Erläuterungen im Benutzerhandbuch.



