

K A
R O

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR
RAUM UND ORT GMBH



Lengnau

////

immer auf Trab!

ENTWURF
22.05.25

TEILÄNDERUNG WEILER LENGNAU

PLANUNGSBERICHT
NACH ART. 47 RPV



3 PLANUNGSGEGENSTAND

Ausgangslage
Anlass der Planung
Planungsziel
Vorgehen Weilerplanung

8 GRUNDLAGEN

Ausgangslage Bund (Kleinsiedlungen)
Bundesinventare der schützenswerten Ortsbilder
Schweiz (ISOS)
Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS)
Ausgangslage Kanton (Weilerplanung im Aargau)
Kantonaler Richtplan

18 ANALYSE

Siedlungsstruktur
Weilerbild
Nutzungen
Allgemeine Grundsätze

32 ZIELRICHTUNG

Siedlungsstruktur
Weilerbild
Nutzungen
Wichtige Regeln auf einen Blick

39 INHALTE DER WEILERPLANUNG

Übersicht Bestandteile
Änderung Kulturlandplan
Ergänzungspläne
Anpassung Bestimmungen

49 INTERESSENABWÄGUNG

50 PLANUNGSABLAUF

Information und Mitwirkung
Kantonale Vorprüfung

55 ANHANG I - ANALYSE GEBÄUDE

91 ANHANG II - PRAXISHILFE FÜR BAUPROJEKTE



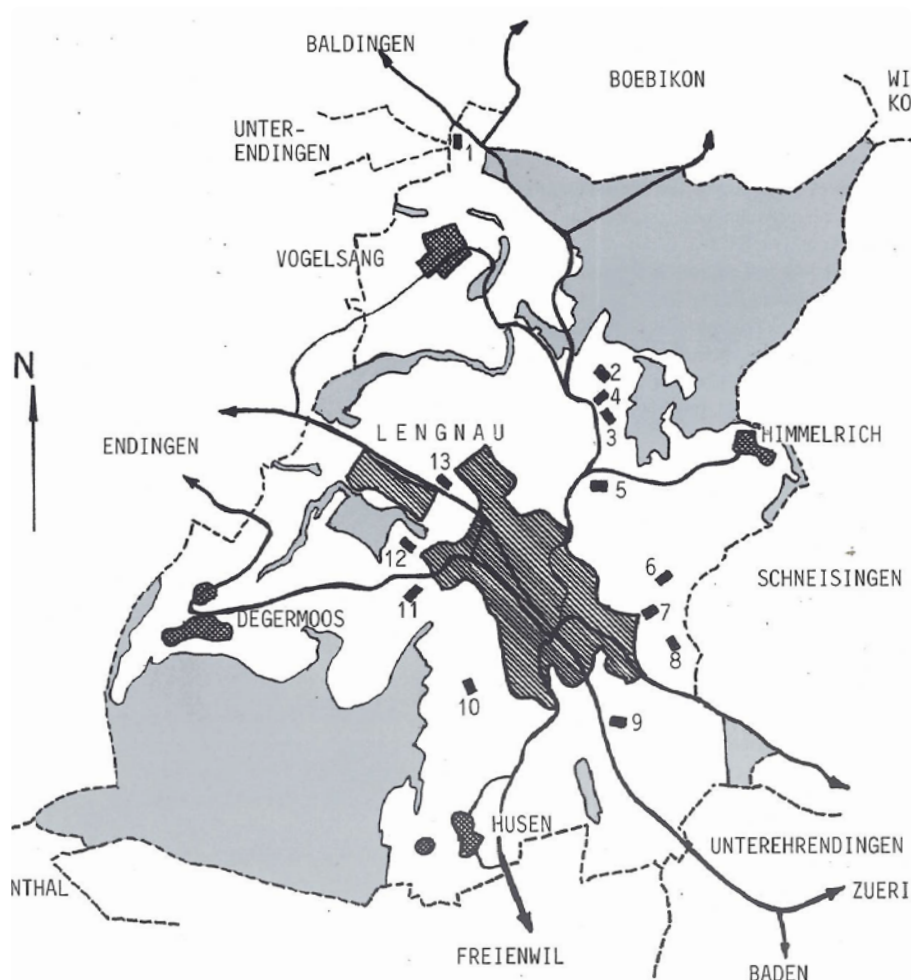
PLANUNGS- GEGENSTAND

Beim vorliegenden Entwurf des Planungsberichts handelt es sich um einen Zwischenstand für die Mitwirkung. Die Inhalte sind noch nicht vollständig werden im Planungsprozess laufend erweitert. Unter anderem werden nach Erhalt der Mitwirkungseingaben die Interessenabwägung und im weiteren Verlauf der Planung die Punkte Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Genehmigung etc. ergänzt.

Ausgangslage

Das Dorf Lengnau ist von den vier Weilern Vogelsang, Degermos, Husen und Himmelrich umgeben. Diese Weiler gehören zu Lengnau. Die Weiler haben ihr landwirtschaftliches Gepräge auch bis heute grossteils beibehalten. Exemplarisch für einen Weiler findet man in den Kleinsiedlungen eine grosse Distanz zum Siedlungsgebiet und einen landwirtschaftlichen geprägten Charakter der Häuser vor.

Viele der Lengnauerinnen und Lengnauer wohnen weder im Dorf, noch auf einem freistehenden Hof. Sie leben in einer der vier Kleinsiedlungen Vogelsang, Degermos, Husen und Himmelrich. Diese Weiler sind wichtige Standorte der Landwirtschaft, sie haben aber auch für das Wohnen und die Erholung auf dem Land (z.B. Wandern, Reiten, Landschaft) eine grosse Bedeutung.



Anlass der Planung

Die Gemeinde Lengnau hat mit einem Pilotprojekt im Weiler Himmelrich Erfahrungen mit einer neuen Weilerplanung gesammelt. Jetzt möchte sie die Regeln zum Bauen in allen vier Weilern klären.

Als Übergangslösung bis zur angestrebten grundeigentümergebundenen Weilerplanung gelten für Bauvorhaben im Weiler die bundesrechtlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb Bauzonen. Kanton und Bund haben das Rahmenwerk zum Bauen in den Weilern in den letzten Jahren neu geordnet. Die Gemeinden haben nun die Aufgabe festzulegen, was baulich in den Weilern möglich ist. Im Vordergrund steht der substanzielle Erhalt und die Aufwertung der Weiler.

Gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 18 RPG) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen, zum Beispiel Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden. Bedingung hierfür ist, dass der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht. Diese Möglichkeit besteht nach Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV). Wegen ihrer Bedeutung hat der Kanton Aargau seine erhaltenswerten Weiler im kantonalen Richtplan festgesetzt (Richtplankapitel S 1.6). Daraus ergeben sich klare Regeln für den Umgang mit den Weilern in den Gemeinden. Mit dem vom Grossrat beschlossenen Richtplankapitel S 1.6 (Juni 2023) verfügt der Kanton über eine bundesrechtskonforme Grundlage für Weilerplanungen nach der Massgabe von Art. 33 (RPV). Die bisherigen nutzungsplanerischen Regelungen zu Weilern können nun richtplankonform überarbeitet oder es können neue erlassen werden.

Die Umsetzung erfolgt auf kommunaler Stufe, sprich es resultiert ein Handlungsbedarf für sämtliche Gemeinden mit Weilern. Vorliegend liegt der Fokus bei der Überarbeitung sowie Verortung der Bestimmungen und der Auseinandersetzung mit den Weilerabgrenzungen.



Planungsziel

Hauptzweck der Weilerplanung gemäss Art. 33 RPV ist die Erhaltung der traditionellen Siedlungsform durch die Wahrung bestehender baulicher Substanz und bedeutender Ortsbilder samt den freiräumlichen Strukturen.

Weiler prägen die ländlichen Gebiete im Aargau durch ihre Lage mitten im Kulturland und durch ihren besonderen Charakter wesentlich mit. Die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen dienten ursprünglich vor allem der Landwirtschaft. Ihre traditionell bäuerlich geprägte Siedlungsstruktur stiftet Identität. Der Erhalt ihrer Strukturen und Qualitäten ist daher ein wesentliches öffentliches Interesse.

Damit das Ortsbauliche und landschaftsprägende Weilerbild langfristig erhalten bleibt, erfordern Umnutzungen in Weilern einen umsichtigen Umgang mit dem Bestand: mit der prägenden Bausubstanz, mit den Freiräumen und mit der Siedlungsstruktur (vgl. Arbeitshilfe Weilerplanung, Kanton Aargau).

Zentral ist ein gutes Gleichgewicht zwischen Erhalt und Umnutzung. Dabei sind Art und Mass der Umnutzung stets sorgfältig auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten abzustimmen.

Ziel ist es, weg von Übergangsbestimmungen hin zu klaren Bestimmungen zu gelangen und somit Rechts- und Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaften zu erhalten.

Vorgehen Weilerplanung

Die Weilerplanung steht im Spannungsfeld zwischen dem Grundsatz, das Nichtbaugebiet von Bauten und Anlagen freizuhalten, dem Erhalt der Qualitäten der Weiler und diversen Nutzungsbedürfnissen. Die unterschiedlichen Interessen werden bei der Analyse und der Synthese berücksichtigt, mit dem Ziel, diese weitestgehend in den Plänen und dazugehörigen Bestimmungen zu verankern.

Schritt 1 Analyse

- Übergeordnete Struktur: Lage und Bevölkerungsstand
- Weilerbild: Charakteristische Qualitäten erkennen, Gebäude in ihrem Wert für das Weilerbild einschätzen
- Nutzungsbedürfnisse: Bestehende Nutzungen und ihre Auswirkungen, Bedürfnisse der Bevölkerung

Schritt 2 Zukunftsszenarien und Zielrichtung

- Übergeordnete Struktur: Stagnation vs. Wachstum
- Weilerbild: Zerfall vs. Übernutzung
- Nutzungsbedürfnisse: Landwirtschaft vs. Wohnen

Schritt 3 Nutzungsplanerische Umsetzung

- Übergeordnete Struktur: Weilerbild und Nutzungsbedürfnisse bei den Plänen und Vorschriften adäquat berücksichtigen
- Rechts- und Planungssicherheit schaffen

Schritt 4 Interessenabwägung

- Kontrolle: Die Festlegungen in der Planung sollen objektiv begründet sein



GRUNDLAGEN

Ausgangslage Bund (Kleinsiedlungen)

Gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 18 RPG) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen, zum Beispiel Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden. Bedingung hierfür ist, dass der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht. Diese Möglichkeit besteht nach Art. 33 RPV. Wegen ihrer Bedeutung hat der Kanton Aargau seine erhaltenswerten Weiler im kantonalen Richtplan festgesetzt (Richtplankapitel S 1.6). Daraus ergeben sich klare Regeln für den Umgang mit den Weilern in den Gemeinden.

Art. 18 RPG

Art. 33 RPV

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen wie Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht.

Werden traditionell gewachsene Kleinsiedlungen abseits des zusammenhängenden Siedlungsgebiets einfach der Landwirtschaftszone zugewiesen, erschwert dies oftmals die im Interesse des Ortsbilds oder die zur Erhaltung der sozialen Struktur sinnvolle Umnutzung landwirtschaftlich nicht mehr benötigter Gebäude. Das Bundesrecht und die Rechtsprechung lassen die Umnutzung bestehender Bauten in engen Grenzen zu, und schliessen nichtlandwirtschaftliche Neubauten grundsätzlich aus.

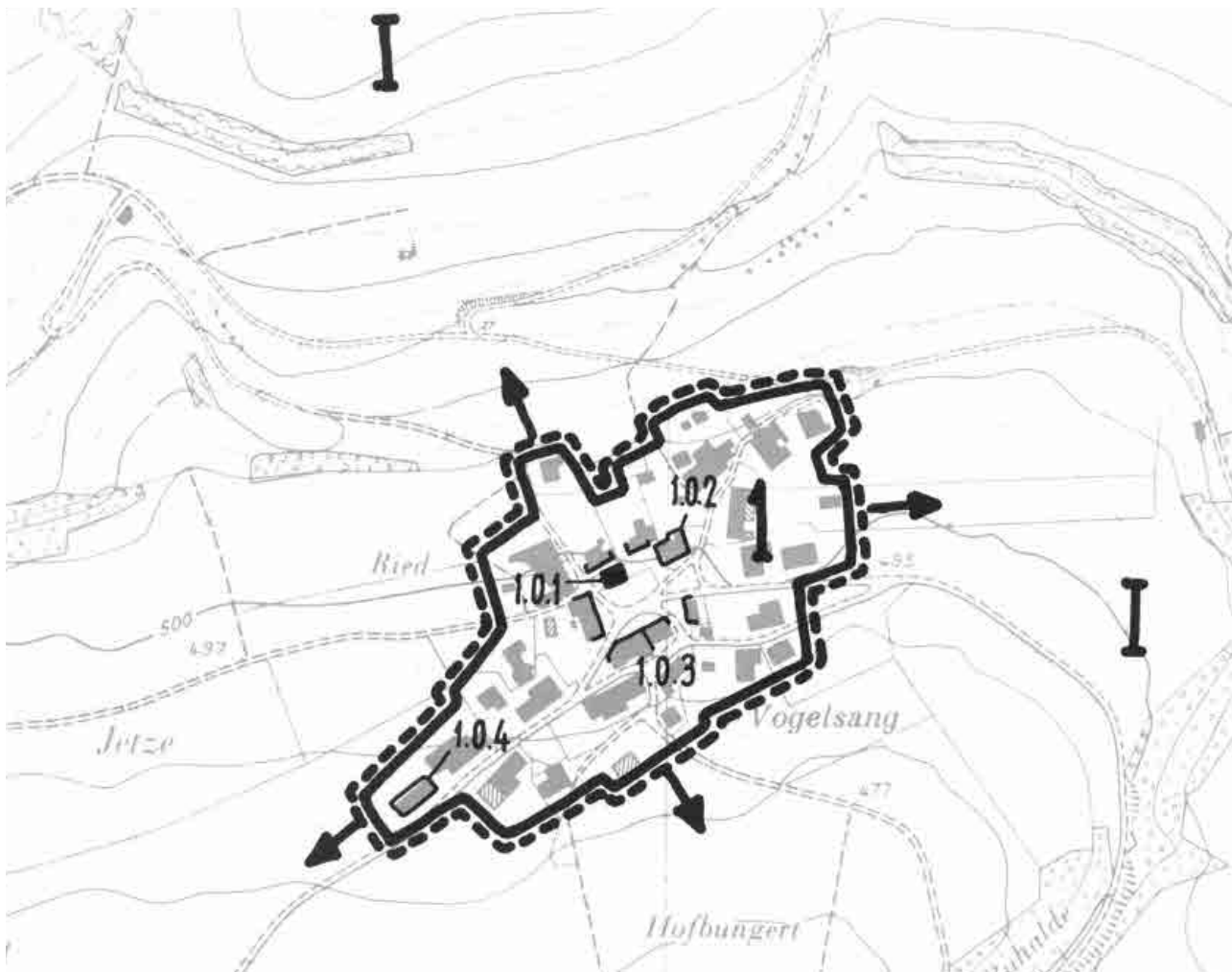
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

VOGELSANG

Der Weiler Vogelsang besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Gebiet 1 (Bäuerliche Altbebauung) weist das höchste Erhaltungsziel A auf. Das bedeutet, dass die Substanz zu erhalten ist.

Das Einzelobjekt 1.0.1 (Barocke Kapelle) ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt (DSI-LNA003), das Landschulhaus aus Hinweis 1.0.2 ein Bauinventar- und kommunales Substanzschutzobjekt (KI-LNA918). Weiter zu beachten sind die Hinweislinien um 1.0.3 (Innerer Freiraum mit Dorflinde), deren Erhalt mittels der neuen Weilerplanung sichergestellt werden soll.

Das Gebiet 1 (Bäuerliche Altbebauung) hilft zusätzlich bei der Abgrenzung und dem Festlegen des Weilerperimeters.



L

Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente *

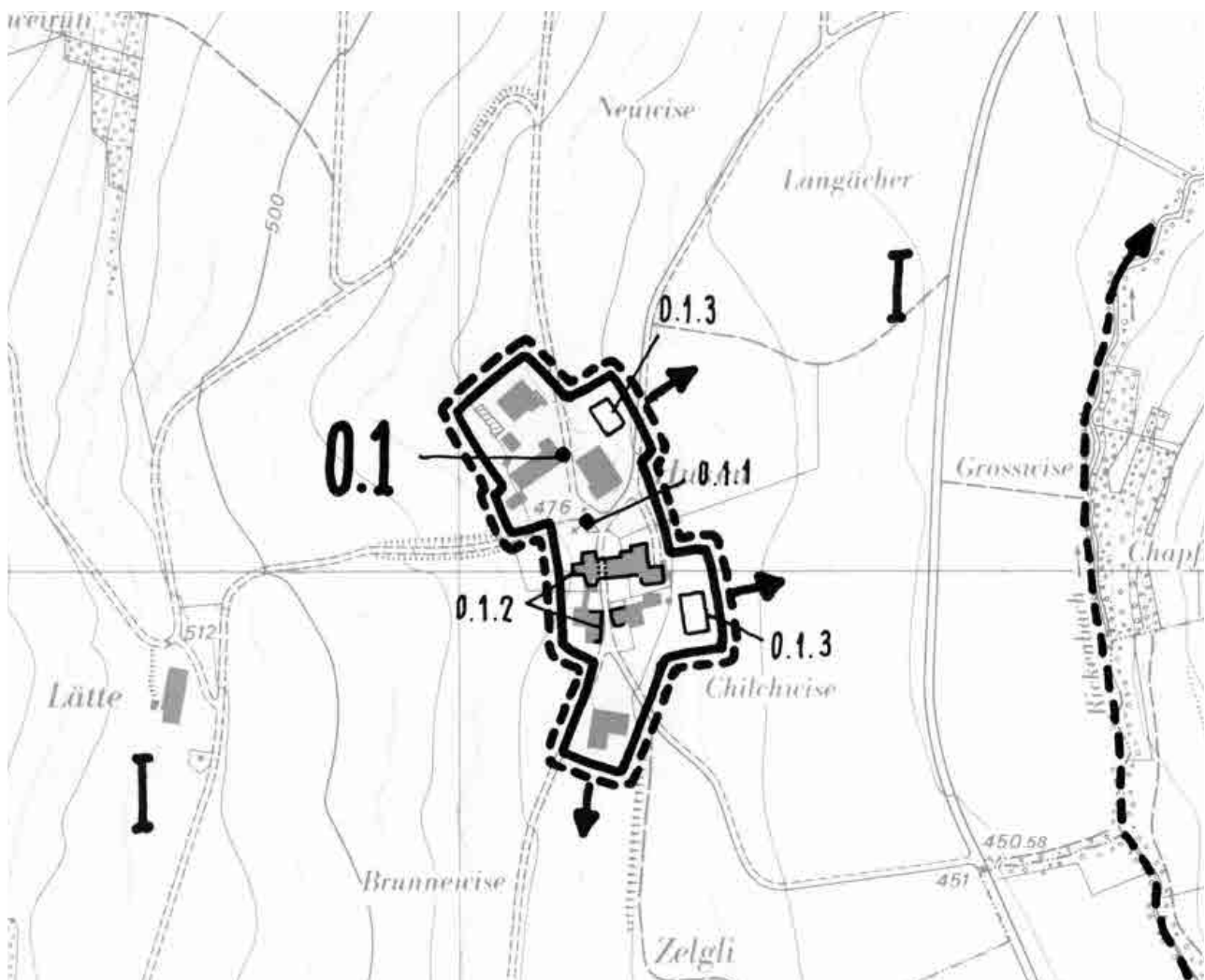
11

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

HUSEN

Der Weiler Husen besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Gebiet 1 (Bäuerliche Altbebauung) weist das höchste Erhaltungsziel A auf. Das bedeutet, dass die Substanz zu erhalten ist.

Das Gebiet 1 (Bäuerliche Altbebauung) hilft zusätzlich bei der Abgrenzung und dem Festlegen des Weilerperimeters.



L

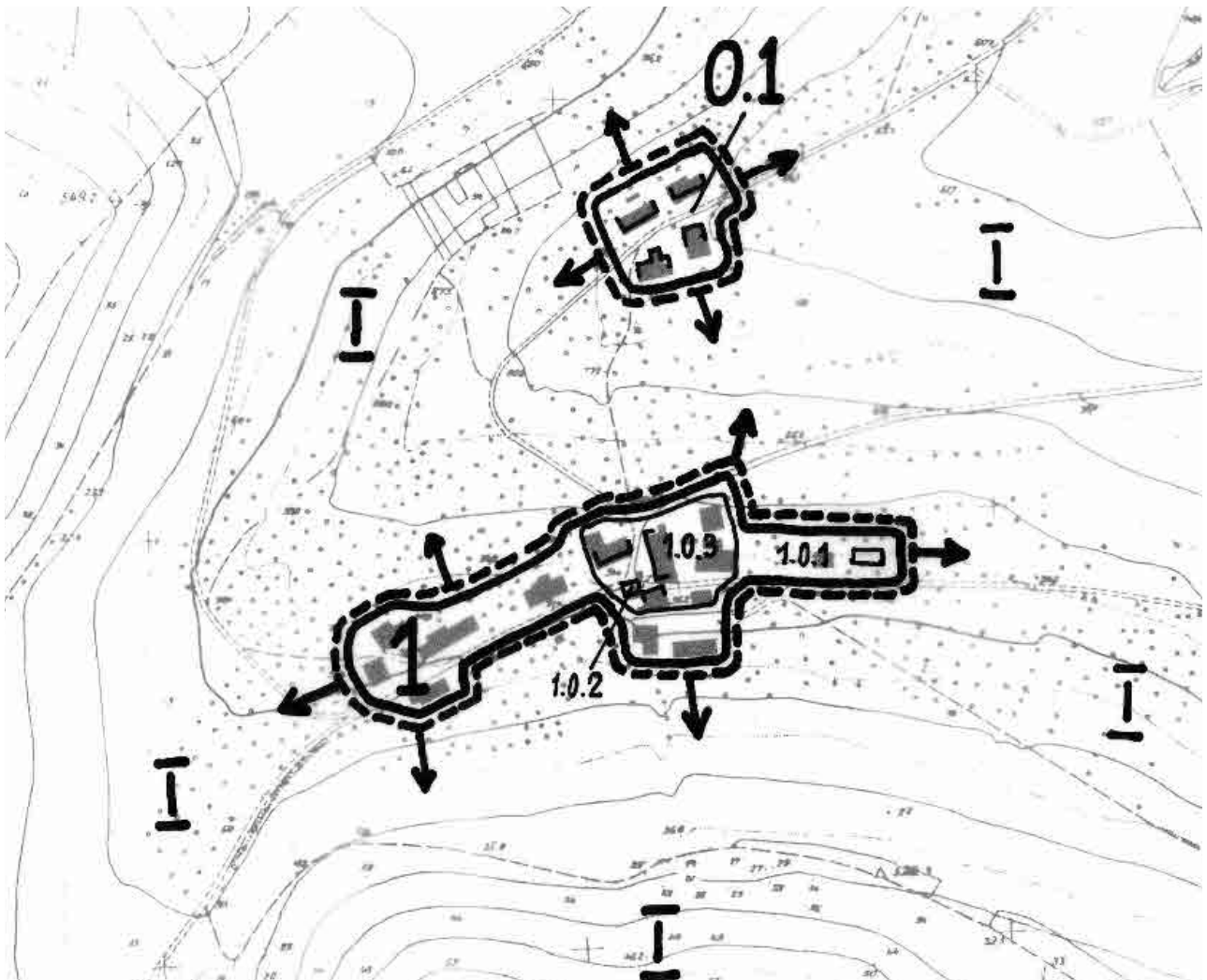
Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente *

13

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

DEGERMOOS

Der Weiler Degermoos besitzt eine Ortsbildaufnahme mit lokaler Einstufung. Diese sind von kommunaler Bedeutung und im Richtplan nicht festgesetzt. Die Aufnahme enthält dennoch wertvolle Informationen zur Entwicklung und zu den Qualitäten des Orts und kann als Grundlage für die Planung beigezogen werden.



Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

DEGERMOOS

[illegible]

Ausgangslage Kanton (Weilerplanung im Aargau)

Die vom Bund im Rahmen der Genehmigung des Richtplans geforderte Überprüfung aller bisher rechtskräftig im Richtplan ausgeschiedenen Weiler im Aargau wurde nach den aktuellen Kriterien des Bundes und des Richtplans vorgenommen:

- Historisch gewachsene Siedlung
- Mindestens fünf Wohnbauten
- Geschlossenes Siedlungsbild
- Räumliche Zäsur zur nächsten Siedlung
- Ausreichende Erschliessung
- Weilerzonenperimeter eng um die bestehenden Bauten, keine Flächen für Neubauten

Der Grosse Rat (GR) hat am 27. Juni 2023 das erste Paket der Gesamtüberprüfung des Richtplans beschlossen. Die beschlossenen Änderungen sind von allen Behörden im Kanton in ihren Planungen und Projekten zu berücksichtigen.

Grundlagen aus dem Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen
(Baugesetz, BauG)

§ 45 BauG Weilerzonen

1 Die Gemeinden können in den Weilerzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulassen, die auch in Landwirtschaftszonen erlaubt sind, oder die im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung von traditionellen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone liegen.

Für die Bearbeitung im Rahmen der Nutzungsplanung wurde eine Arbeitshilfe zur Weilerplanung erstellt. Diese zeigt einerseits auf, wie die gebotene Wahrung und Stärkung der ländlichen Identität in den Weilern nach Bundesrecht und den neuen Richtplanvorgaben gelingen kann. Andererseits veranschaulicht sie die Vorteile der weitergehenden Umnutzungsmöglichkeiten gegenüber dem reinen (bundesrechtlich abschliessend geregelten) Bauen ausserhalb der Bauzonen. Die Arbeitshilfe soll den Gemeinden und den Planenden als Grundlage für die Planungsarbeit dienen.

Kantonaler Richtplan

Mit dem vom GR beschlossenen Richtplankapitel S 1.6 verfügt der Kanton über eine bundesrechtskonforme Grundlage für Weilerplanungen nach der Massgabe von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV). Die bisherigen nutzungsplanerischen Regelungen zu Weilern können nun richtplankonform überarbeitet werden. Es gibt auf Stufe kommunaler Nutzungsplanung Handlungsbedarf für sämtliche Gemeinden mit Weilern (unter anderem Aufhebung, Neufestlegung, Überarbeitung der Bestimmungen und Auseinandersetzung mit Weilerabgrenzungen).

Wegleitend für die Überarbeitung sind die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen des Richtplankapitels S 1.6 Weiler.

Gemäss dem Richtplankapitel S 1.6 sind für die Gemeinde Lengnau die Weiler Degermoos (I3 / J3), Himmelrich (J3), Husen (J3), Vogelsang (J2) festgesetzt.

Planungsgrundsätze

- A. Die Weiler sind ein wichtiger Teil der ländlichen Kulturlandschaft. Sie sind in ihrem Bestand und traditionellen Charakter in Bezug auf ihre Nutzung, Bausubstanz, Freiräume und Siedlungsstruktur als Gebäudegruppe zu erhalten und in ihrer Qualität aufzuwerten. Dabei ist auf eine substanzielle Pflege der als historisch wertvoll erachteten Bauten und auf eine harmonische Eingliederung in die Landschaft zu achten.
- B. Im Richtplan festgesetzte Weiler:
 - sind historisch gewachsene Siedlungen;
 - weisen mindestens 5 Wohnbauten auf;
 - besitzen ein geschlossenes Siedlungsbild;
 - weisen eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen auf; und
 - verfügen über eine ausreichende Erschliessung.

Abbildung: Auszug Richtplankapitel S 1.6 Planungsgrundsätze

2. Weiler: Nutzungsplanung / Weilerzonen

- 2.1 Die Gemeinden können für die unter Planungsanweisung 1.1 festgesetzten Weiler Weilerzonen nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet festlegen. Dabei beachten sie namentlich, dass der Zonenperimeter eng um die bestehenden Bauten zu ziehen ist und keine Flächen für Neubauten umfasst.
- 2.2 Die Gemeinden bestimmen in der Nutzungsplanung (zum Beispiel in Ergänzungsplänen) die zulässigen Bauten, Anlagen, Freiräume und Nutzungen auf der Grundlage dokumentierter, konzeptioneller Überlegungen gemäss den Planungsgrundsätzen A und B. Sie berücksichtigen dabei namentlich die bundesrechtlich untersagten Neu- und Ergänzungsbauten für landwirtschaftsfremde Nutzungen.



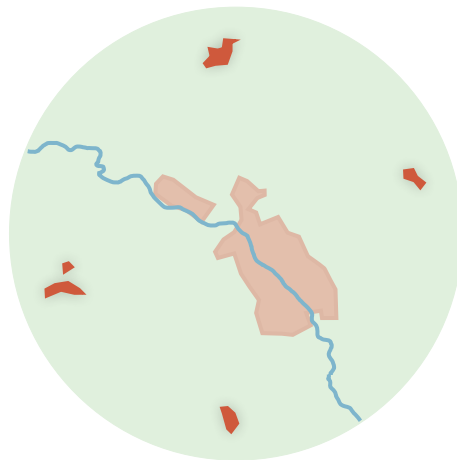
ANALYSE

Siedlungsstruktur

Lage Weiler liegen ausserhalb des Baugebiets. Der Erhalt des landwirtschaftlichen Kulturlands, der unverbauten Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen hat hier Priorität vor der baulichen Entwicklung. Der Bau und die Nutzung ausserhalb des Baugebiets sind daher stark eingeschränkt.

Die vier Weiler Vogelsang, Dermoos, Husen und Himmelrich sind in allen vier Himmelsrichtungen um das Dorf Lengnau gelegen. Es bestehen circa 750–1100 m Abstand zwischen den Lengnauer Bauzonen und den Weilern. Der Weiler Husen liegt mit ca. 450 m der Bauzone der Nachbargemeinde Freienwil am nächsten. Durch die Abstände von mehreren hundert Metern bestehen klare räumliche Zäsuren zwischen den Weilern und anderen Siedlungen.

Hervorzuheben ist die schöne landschaftliche Lage der vier Weiler. Vogelsang und Himmelrich liegen in leicht abfallender Lage am Südhang des Surbtals in amphitheaterförmigen Hangbuchten mit weiter Sicht. Dergermoos liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Surb in einem Seitental. Er teilt sich in einen oberen Teil in der Nähe des Waldrands und einen unteren Teil in der Talsohle. Husen liegt in einem weiter östlich gelegenen Seitental des Surbtals am Osthang des Hüslibergs in offener Landschaft.



Bevölkerungsentwicklung Die für die Definition als Weiler erforderlichen mindestens fünf bewohnten Gebäude werden in allen Weilern eingehalten (Stand 2025):

- Vogelsang: 20 bewohnte Gebäude
- Dergermoos: 17 bewohnte Gebäude
- Husen: 7 bewohnte Gebäude
- Himmelrich: 5 bewohnte Gebäude

Obwohl sich die Zahl bewohnter Gebäude spätestens seit 1998 nicht verändert hat, liegt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner tiefer als noch vor einigen Jahrzehnten. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass heutzutage weniger Generationen unter einem Dach wohnen und die Anzahl Kinder pro Familie abgenommen hat. Auch wenn dafür keine genauen Daten vorliegen, ist anzunehmen, dass in Folge der demografischen Entwicklung das Durchschnittsalter in den Weilern im

Vergleich zu früher zugenommen hat. Im Fragebogen zur Weilerplanung wurde mehrfach die Sorge vor einer Überalterung der Weiler genannt.

Die Weiler sind nach wie vor ein Standbein der landwirtschaftlichen Produktion, welche auch für die Identität wichtig ist:

- Vogelsang: 13 landwirtschaftliche Betriebe (1998: 13)
- Degermoos: 5 landwirtschaftliche Betriebe (1998: 5)
- Husen: 2 landwirtschaftliche Betriebe (1998: 5)
- Himmelrich: 1 landwirtschaftlicher Betrieb (1998: 3)

In der Aufzählung sind Landwirtschaftsbetriebe ohne Tierhaltung sowie Landwirtschaftsbetriebe ausserhalb der Weiler, welche an die Weilerzone angrenzen, inbegriffen.

Erschliessung	Die Verkehrserschliessung der vier Weiler ist mit Gemeindestrassen sichergestellt. Die Hauptzufahrtsstrassen nach Vogelsang sind circa vier bis fünf Meter breit und die Zufahrtsstrassen zu den anderen Weilern sind circa drei bis vier Meter breit. Die Weiler sind verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Im Alltag können Komforteinbussen vorkommen (z.B. Rangiermanöver Begegnungsfall PW–Landwirtschaftsfahrzeug). Die Kapazität der bestehenden Strassen kann voraussichtlich ein moderates Bevölkerungswachstum in den Weilern aufnehmen, wobei punktuell mit weiteren Komforteinbussen zu rechnen ist. Als einziger der vier Weiler ist Husen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die ca. 300 m entfernt liegende Bushaltestelle wird durch die Buslinie Baden–Lengnau–Endingen bedient. Die Weiler sind an kommunale Abwasserleitungen angeschlossen. Ein starkes Bevölkerungswachstum in den Weilern würde voraussichtlich zusätzliche Investitionen in das Leitungsnetz bedingen.
---------------	--

Weilerbild

Vogelsang

- Entstehung** Vogelsang ist eine historisch gewachsene Siedlung. Eine Bebauung im Bereich des heutigen Weilers Vogelsang geht auf das 13./14. Jahrhundert zurück. Die ältesten erhaltenen Bauten stammen aus dem 18. Jahrhundert (Kapelle und Sigristenhaus). Vogelsang blickt auf mehrere Brände zurück, zuletzt 1873, als vor allem der süd-östliche Teil des Weilers abbrannte. Ein Grossteil der bestehenden Gebäude wurde im 19. Jahrhundert erbaut.
- Siedlungscharakter** In der Landschaft ist Vogelsang eine kompakte, haufenförmige Siedlung mit geschlossener Gesamtwirkung. Trotz einzelner grosser Ökonomiebauten am Rand des Weilers ist die charakteristische Silhouette mehrheitlich gewahrt. Hochstammbestände betten den Weiler in die Landschaft ein und bestimmen zusammen mit den grossen, ruhigen Dächern die Silhouette.
- Vogelsang ist ein verhältnismässig dicht bebauter Weiler mit einem verzweigten Wegnetz. Ein offener, durchgrünter Bereich prägt die zentrale Weggabelung. Dort befinden sich die Kapelle, das Schulhaus, eine Platzlinde und grosse Gärten.
- Weiter sind die grossen, stattlichen Bauernhäuser für den Weiler charakteristisch. Eine Besonderheit ist die Ausrichtung der Bauernhäuser längs, quer und schräg zum Hang. Durch die abwechslungsreiche Stellung rahmen die Häuser teils torartige Engstellen, teils spannen sie grosse Freiräume auf.
- Prägnant ist die Gliederung der Aussenräume in Vorplätze und eingefriedete, aber einsehbare Gärten. Besonders im Zentrum des Weilers sind die Nutz- und Ziergärten noch intakt. Die landwirtschaftliche Nutzung mit Stall, Miststock, Geräten etc. ist in mehreren Strassenräumen gut wahrnehmbar und ist ein wichtiger Bestandteil des Weilerbilds.

Typische Situationen



Grüne Mitte bei der zentralen Weggabelung: Gärten, Bäume, im Hintergrund die ältesten Bauten aus dem 18. Jh.



Raumbildende Stellung der Bauernhäuser, klare Gliederung des Aussenraums in Plätze und einsehbare Gärten.

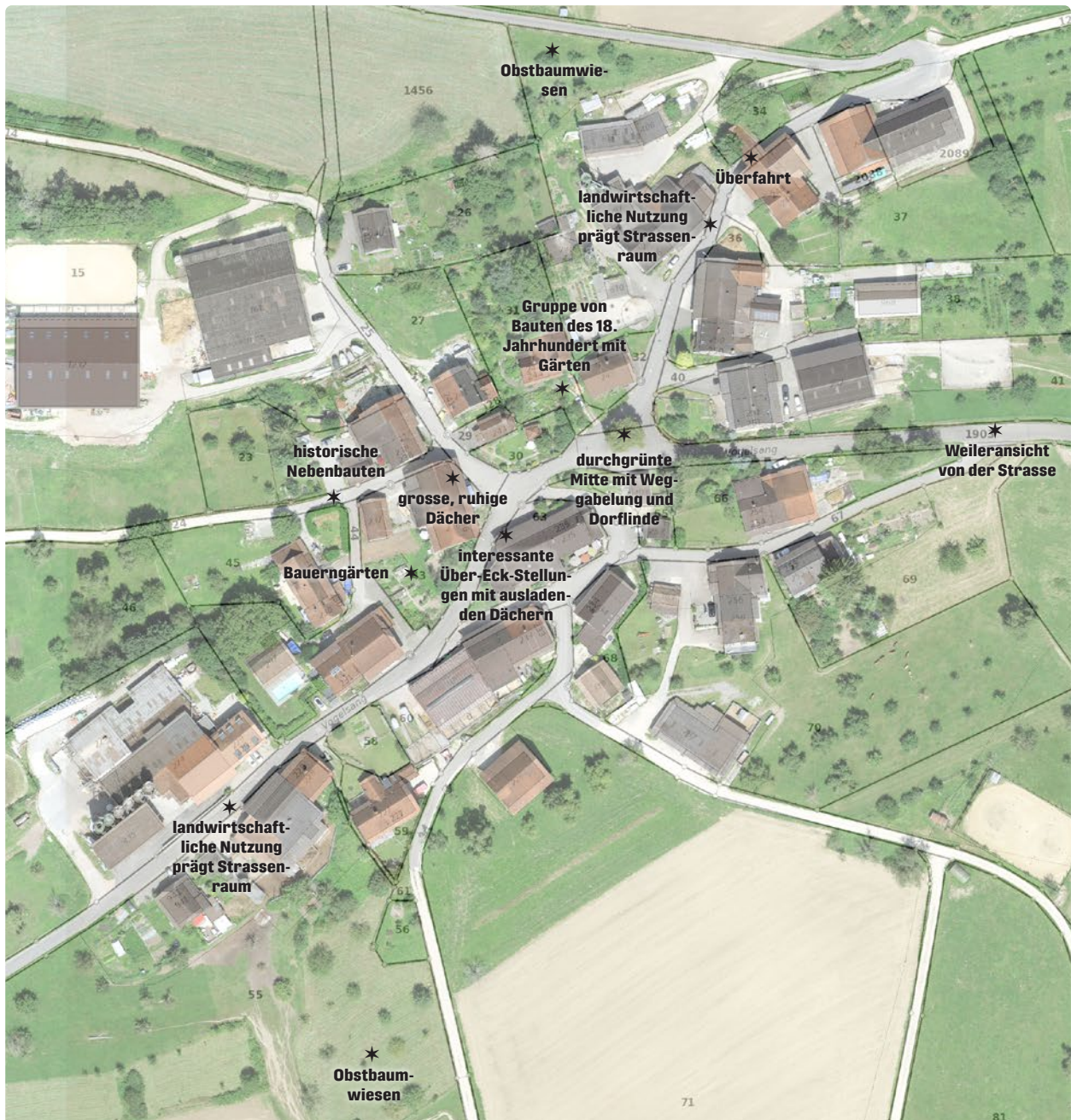
ANALYSE



Enger Gassenraum, historische Nebenbauten, ruhige Dachflächen. Im Hintergrund die denkmalgeschützte Kapelle.



Silhouette mit weichem Übergang des Weilers in die Landschaft: Hochstammbestände, keine Einfriedungen.



→ Analyse der einzelnen Gebäude im Anhang I des Planungsberichts.

Degermoos

Entstehung	In Degermoos wird mindestens seit dem 14. Jahrhundert gesiedelt. Diverse Erwähnungen weisen auf eine durchgehende Besiedlung über die Jahrhunderte hin. Der obere und untere Teil des Weilers waren ursprünglich durch eine fast gerade Strasse in der Talsenke miteinander verbunden, an welcher zwei Häuser standen. Etwa zeitgleich mit dem Bau der bogenförmigen, flacheren Verbindungsstrasse Mitte des 20. Jahrhunderts wurden die Gebäude an der alten Strasse aufgegeben.
Siedlungscharakter	In beiden seiner Teile hat Degermoos die Struktur einer Strassensiedlung. Die langgestreckte Siedlungsform längs zum Hang ist gut ablesbar. Trotz ihres grösseren Massstabs übernehmen die neueren, östlich gelegenen Ökonomiebauten die Ausrichtung der historischen Bauten. Der Übergang der Siedlung zur Landschaft hat vielerorts ursprünglichen Charakter und wird besonders am Hang zwischen den zwei Teilen des Weilers durch schöne Obstbaumbestände unterstützt. Die Gebäude stehen in der Regel ungefähr parallel zur Strasse. Meistens bestehen Abstände zwischen den Häusern unterschiedlicher Grundeigentümer. Einige Gebäude sind zu kurzen Häuserreihen zusammengebaut. An Strassengabelungen fassen die umstehenden Gebäude kleine Plätze. Die Vielweckgebäude (Dreisässenhäuser) mit hölzernen Ökonomieteilen prägen den Weiler, insbesondere in dessen zentralen Bereichen. Das ebenfalls prägende historische Schulhaus steht hingegen am Rand des Weilers. In Degermoos sind bereits vor einigen Jahrzehnten Neu- und Umbauten entstanden, welche sich teils von den historischen Oberflächen und Details unterscheiden. Dies betrifft jedoch nicht alle Bauten und das Weilerbild hat insgesamt einen hohen Grad an Ursprünglichkeit bewahrt. Die gleichmässige Stellung der Bauten erzeugt eine klare Unterscheidung von strassenseitigen Vorplätzen und -gärten einerseits und rückwärtigen Obstbaumwiesen, Feldern und Bauerngärten andererseits. Die Strassen sind durch mehrere grosse Bäume gesäumt.

Typische Situationen



Platz mit Linde und Brunnen in der Nähe der zentralen Weggabelung im oberen Teil des Weilers.



Strassenraum mit Häuserreihen und charakteristischen Bäumen.

ANALYSE



Die Bauten und Freiräume im unteren Teil des Weilers haben einen ähnlichen Charakter wie im oberen Teil.



Einbettung von Degermoos in die Landschaft mit offenen Übergängen und Obstbaumwiesen.



→ Analyse der einzelnen Gebäude im Anhang I des Planungsberichts.

Husen

- Entstehung** Husen liegt in der Nähe des Dorfes Freienwil, welches ursprünglich auch ein Lengenauer Hof war. Eine Erwähnung von Husen ist vom Jahr 1259 übermittelt. Im 17. Jahrhundert war der Ort von drei Bauernfamilien besiedelt. Der Kern der heutigen Bebauung geht mindestens auf das 18. Jahrhundert zurück, wobei alle Bauten ausser der Kapelle in den folgenden Jahrhunderten noch massgebliche Veränderungen erfuhren.
- Siedlungscharakter** Die Hanglage und die diversen Strassengabelungen führten zu einer abwechslungsreichen räumlichen Struktur im Weiler. Trotz seiner inneren Vielfalt hat der kleine Weiler seine äussere Geschlossenheit bewahrt und ist von den meisten Seiten unverbaut.
- Die unterschiedlichen Gebäudestellungen im Weiler erzeugen eine Abfolge enger und weiter Strassenräume. Besonders eindrucksvoll sind die torartige Durchfahrt durch das Doppelbauernhaus 192 A/B und der nördlich daran angrenzende Platz mit der Kapelle. Charakteristische Einengungen zwischen Häusern finden sich darüber hinaus auch im Norden und Süden des Weilers, unterbrochen von Höfen und Öffnungen zur Landschaft.
- Die Gebäude selbst zeigen ebenfalls eine grosse Vielfalt, mit Dreisässenhäusern, dem Doppelbauernhaus in Riegelbauweise, einem muralen Doppelwohnhaus, einer freistehenden Scheune und der Kapelle.
- Es bestehen viele eingehagte und gepflegte Gärten sowie hohe Baumgruppen, dank welchen Husen stark durchgrünt ist. Diese wechseln mit offenen und vielfach noch als Umschlagplätzen genutzten Platzflächen ab.

Typische Situationen



Doppelbauernhaus mit Riegelfassade und Durchfahrt in der Mitte von Husen.



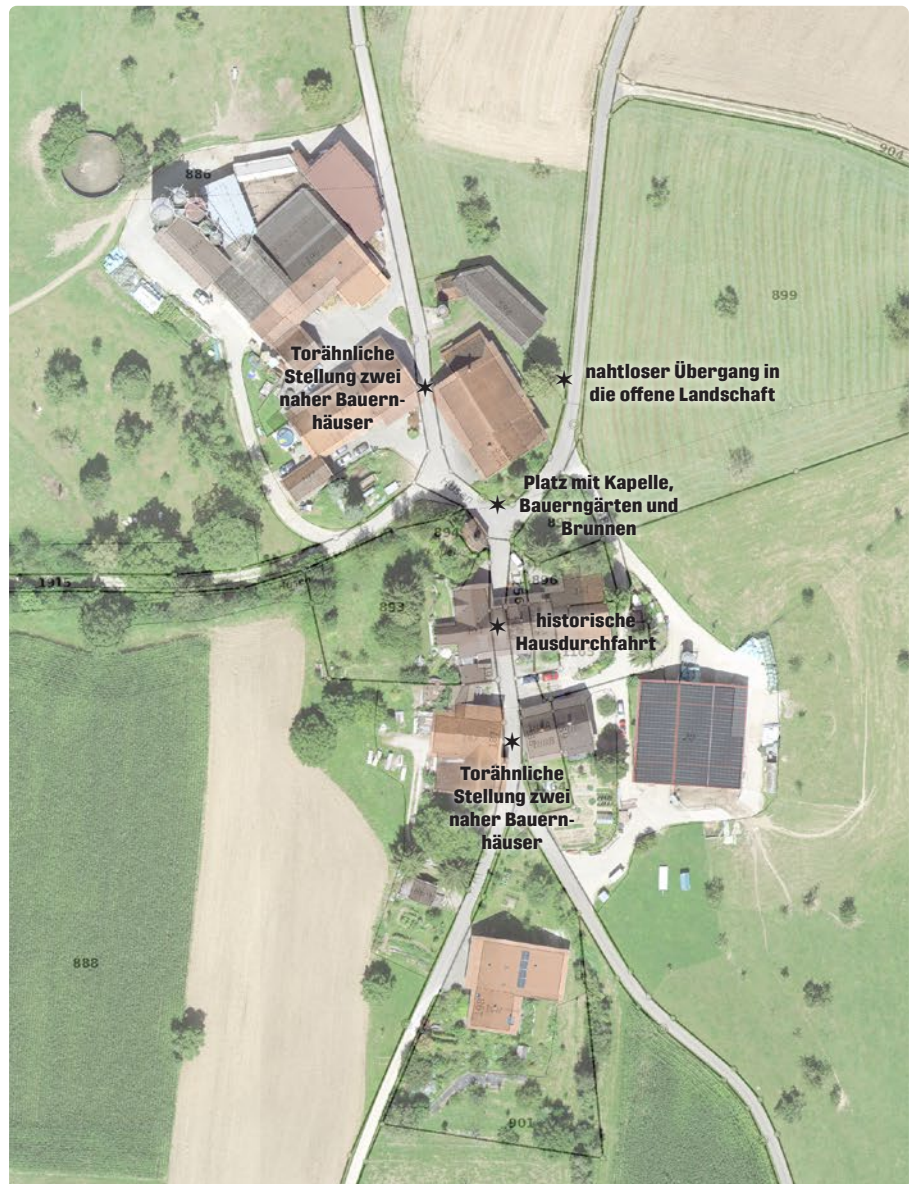
Platz mit Kapelle und Brunnen, Riegelhaus im Hintergrund.



Strassengabelung mit abgewinkelter Gebäudestellung, Wiesen und Gärten.



Platzfassung mit über Eck stehenden Vielzweckbauten, ruhige Dachflächen.



→ Analyse der einzelnen Gebäude im Anhang I des Planungsberichts.

Himmerich

- Entstehung** Himmelrich ist vermutlich seit dem späten 18. Jahrhundert bewohnt. Der ursprüngliche Hauptweg führte vom Wandrand durch den westlichen Teil des Weilers und im Bereich des Rankhofs östlich ins Dorf Lengnau. Im 20. Jahrhundert wurde die Erschliessung gedreht. Seither verläuft der Hauptweg südlich der meisten Häuser und erreicht das Dorf von Norden.
- Siedlungscharakter** Mit einzelnen Ausnahmen liegen die Hauptbauten bogenförmig auf einer Höhenlinie, mit wechselnder Ausrichtung. Die Anordnung erinnert an eine Perlenkette. Aufgrund seiner Öffnung zur Landschaft wirkt der Weiler weitläufig, obwohl er nur wenige Häuser umfasst.
- Der am häufigsten angetroffene Bautyp ist das Vielzweckgebäude (Dreisässenhaus) mit hölzernem Ökonomieteil. Die freistehende Scheune am westlichen Rand ist ein prägnanter Bau, welcher zusammen mit den anderen Gebäuden an der ländlichen Weggabelung in der Mitte des Weilers dessen Gesicht bildet.
- Die schmale Strasse vor den Häusern führt an offenen Wiesen, Vorgärten und grossen Charakterbäumen vorbei, was ihr eine besondere Qualität gibt. Auch die Ortseingänge des Weilers sind mit grossen Einzelbäumen aufgewertet.

Typische Situationen



Lose Folge der Hauptgebäude am Hauptweg.



Offene Wiesen mit Bäumen und Sträuchern zwischen den Gebäuden.

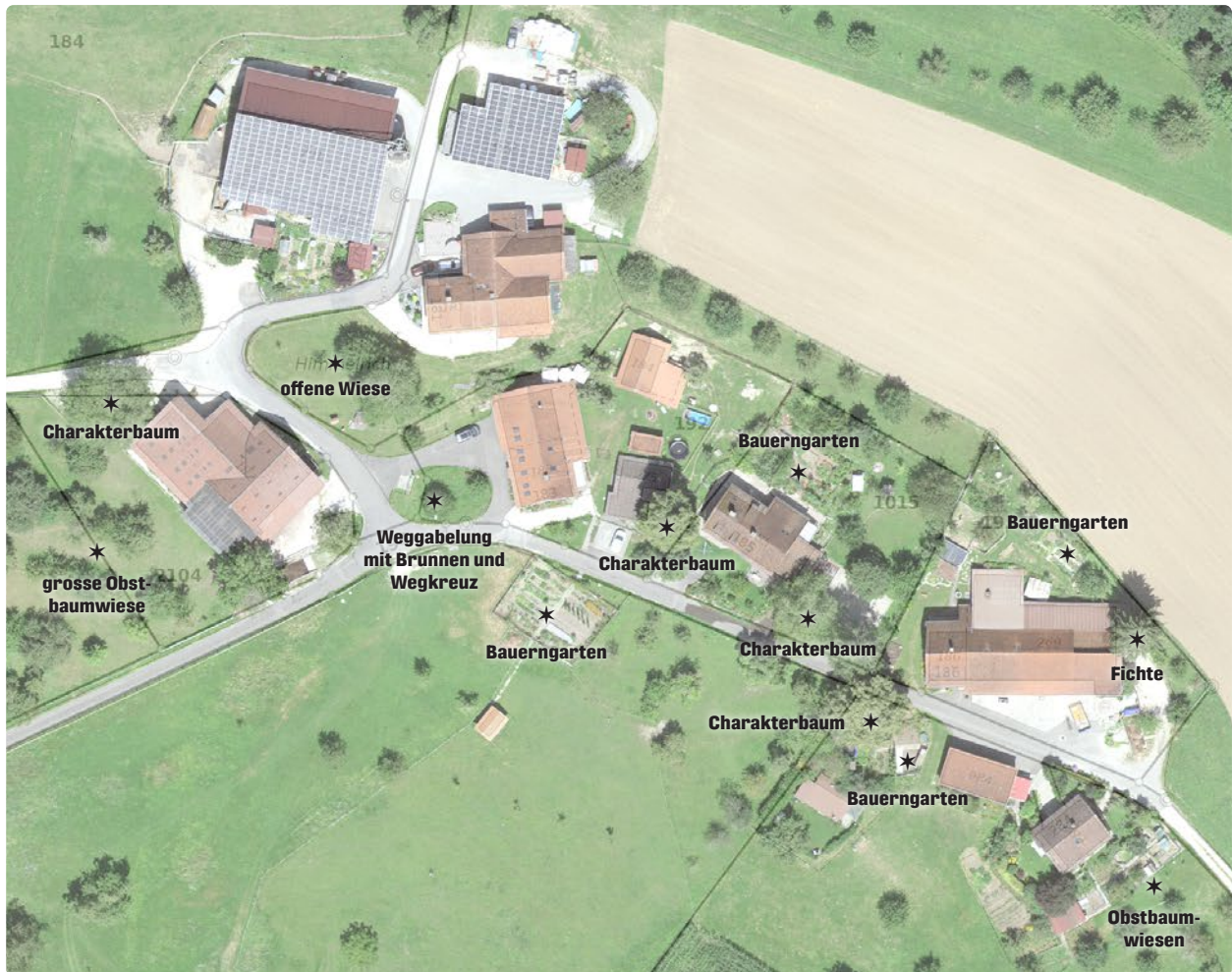


Grosse Bäume am Hauptweg, im Hintergrund ein weiteres Vielzweckgebäude.



Bauerngarten mit Weitblick.

ANALYSE

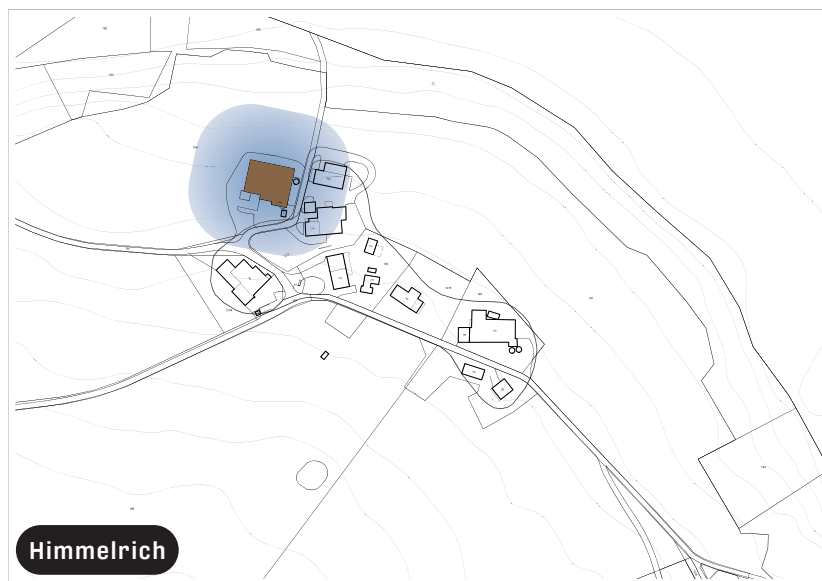


→ Analyse der einzelnen Gebäude im Anhang I des Planungsberichts.

Nutzungen

Umfrage	Zu Beginn der Weilerplanung wurde an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Weiler ein Fragebogen verschickt. Mit der Umfrage konnten dem Planungsteam die aktuelle Situation, Bedürfnisse und Schwierigkeiten mitgeteilt werden. Die Antworten sind eine Grundlage der Weilerplanung. Ungefähr die Hälfte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer hat Antworten zurückgeschickt.
Allgemeine Rückmeldungen	Viele Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beschreiben die Weiler als klein, schön, ruhig und überschaubar. Gemeinsam ist vielen Rückmeldungen die Sorge, dass die Liegenschaften zerfallen, dass Familien abwandern und die Siedlungen langsam aussterben. Mehrmals wird moniert, dass die Bauvorschriften in den Weilern vieles unmöglich machen.
Wohnen	Die Erweiterung bestehender Wohnnutzungen im Weiler ist aktuell (2025) im Kanton Aargau auf 60% zusätzliche Hauptnutzfläche im Vergleich zu 1972 beschränkt. Dieses Mass ist vielerorts bereits ausgereizt, wodurch selbst kleine Wohnraumerweiterungen nicht mehr möglich sind. Dem stehen grosse ungenutzte historische bzw. weilertypische Ökonomiebauten entgegen, welche ohne Nutzung nicht wirtschaftlich unterhalten werden können. Knapp die Hälfte der Rückmeldungen (das heisst ungefähr ein Viertel aller Eigentümerinnen und Eigentümer) äussern das Bedürfnis nach einer zusätzlichen Wohneinheit im bestehenden Bauvolumen. Der Wunsch nach zwei oder mehr zusätzlichen Wohneinheiten oder nach Vergrösserungen ausserhalb der Gebäudevolumen wird nur von wenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angebracht. Verbreitet ist das Bedürfnis, PV-Anlagen auf Dächern zu montieren.
Landwirtschaft	In den Weilern konnte sich die Landwirtschaft besser halten als im Dorf Lengnau. Die Anzahl der Betriebe ist dennoch zurückgegangen. Zwischen 1998 und 2025 haben sich die Landwirtschaftsbetriebe in den Weilern von 26 auf 21 reduziert. Dabei sind landwirtschaftlich noch registrierte Betriebe ohne Tierbestand einbegriffen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist elementar für das Weilerbild. Dazu gehören die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen, die Nutztiere in der Siedlung und Begleiterscheinungen wie z.B. Miststöcke, Landmaschinen etc. Weilertypisch ist eine kleinmassstäbliche Landwirtschaft, welche jedoch ökonomisch unter Druck steht. Zusätzlich kann der gesetzlich verankerte Immissionsschutz von Wohnungen die Landwirtschaft einschränken. In der Vergangenheit wurden in den Dörfern viele Bauernbetriebe sanierungspflichtig, weil sie die Geruchsabstände zu neu entstandenen Wohnungen in der Nachbarschaft nicht einhielten. Das führte dazu, dass die Landwirtschaft aus den Dörfern gedrängt wurde. Obwohl in den Weilern gemäss FAT-Richtlinie nur die 0.7-fachen Immissionsabstände gelten, wird der Fortbestand der Landwirtschaftsbetriebe dadurch verunsichert. Die folgenden Analysepläne zeigen grob die geschätzten Geruchsabstände der aktiven Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung (Stand 2025). Eine genaue Berechnung erfolgt bei Baugesuchen und ist so komplex, dass sie im Rahmen der Weilerplanung nicht geleistet werden kann.





Viele Landwirtinnen und Landwirte in den Weilern möchten ihren Betrieb vor Ort weiterführen. Mehrmals wurde in der Umfrage das Bedürfnis nach einer zusätzlichen Wohnung geäussert. Diese im Umfeld der Tierhaltung zu erstellen, wird jedoch wegen dem gesetzlichen Immissionsschutz in vielen Fällen nicht möglich sein.

Bei mehreren Landwirtschaftsbetrieben besteht ferner das Bedürfnis nach einer Intensivierung der Produktion. Solche Vorhaben sind im Umfeld der Weilerzone mit kleinräumiger Bebauungsstruktur, vielen bereits bestehenden Wohnungen, geschützten Ortsbildern etc. sehr herausfordernd. In den meisten Fällen werden intensive Landwirtschaftsnutzungen innerhalb der Weiler nicht möglich sein. Für die Intensivierung der landwirtschaftlichen Produktion ausserhalb der Weiler braucht es vorgängig eine Gesamtschau geeigneter Standorte und eine Auseinandersetzung mit Fruchtfolgeflächen, Natur- und Landschaftsschutz, Erschliessung etc. Dieses Thema sprengt den Rahmen der Weilerplanung, ist aber eine wichtige Pendeiz für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Hobbytierhaltung

In den Weilern ist die Pferdehaltung verbreitet. Mehrfach wurde das Bedürfnis für neue bzw. grössere Auslaufplätze im Freien geäussert. Während aus Sicht des Tierschutzes möglichst grosse Allwetterplätze gewünscht sind, können diese im Weiler- und Landschaftsbild stören. Im Weilerkonzept Himmelrich wurde dem Kanton testweise ein von mehreren Hauseigentümerschaften gemeinsam genutzter Allwetterplatz, welcher im Gegenzug etwas grösser ist, vorgeschlagen. Die übergeordnete Gesetzgebung lässt für solche Ansätze jedoch kaum Spielraum. Darum wird sich an der aktuellen Bewilligungspraxis für Allwetterplätze bis auf weiteres nichts ändern.

Weitere Nutzungen

Die Kapellen in den Weilern Vogelsang und Husen werden sakral genutzt.

Das ehemalige Schulhaus in Vogelsang und eine Scheune in Degermoos werden für Veranstaltungen genutzt. Die Kulturscheune in Degermoos bekommt für ihre Veranstaltungen Parkplätze im kommunalen Werkhof gestellt und organisiert einen Shuttle. Damit wird die Verkehrsbelastung für den Weiler gering gehalten.

Degermoos hat ferner eine Besenbeiz im ehemaligen Milchhüsl. Gemäss Umfrage wünschen sich einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Möglichkeit, weitere Gebäude für kulturelle oder gastronomische Zwecke umzunutzen.

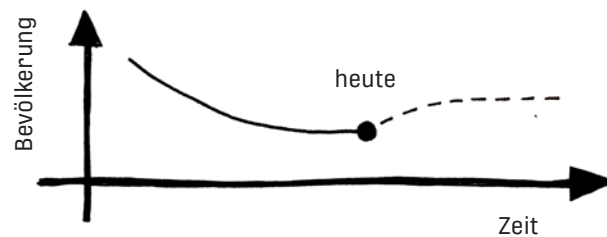


ZIELRICHTUNG

Siedlungsstruktur

Bevölkerungsentwicklung

Die Weiler sind keine Entwicklungsgebiete. Nach Jahrzehnten des Bevölkerungsrückgangs ist aber ein moderates Bevölkerungswachstum erwünscht, damit die Weiler lebendige Orte sind und ihr Fortbestand für die nächsten Generationen möglich ist. Das Bevölkerungswachstum in den Weilern muss begrenzt sein. Damit sollen negative Entwicklungen (Dichtestress, Anonymität, Verschlechterung Landschaftsbild) vermieden werden.



Erschliessung

Investitionen in den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur sollen vermieden werden. Die Mittel wären aufgrund der grossen Distanzen und des begrenzten öffentlichen Nutzens nicht nachhaltig eingesetzt. Die bestehenden Zufahrtsstrassen zu den Weilern sollen das Mobilitätsbedürfnis auch zukünftig gewährleisten. Eine Begrenzung des Bevölkerungswachstums drängt sich auch daher auf.

Ziel

Es wird ein moderates Bevölkerungswachstum in den Weilern ermöglicht. Langfristig soll die Bevölkerungszahl maximal um die Hälfte zunehmen.

Weilerbild

Zukunftsszenarien

1

Szenario "Leerstand"



Die Folgen, wenn historische Landwirtschaftsbauten leer stehen: Der Weiler stagniert oder schrumpft. Die Altbauten werden meist nicht gepflegt und saniert. Das Weilerbild geht durch Zerfall verloren.

2

Szenario "Moderates Wachstum"



Die Folgen, wenn historische Landwirtschaftsbauten sorgfältig und im begrenztem Umfang zum Wohnen umgenutzt werden: Der Weiler wächst langsam und behält gleichzeitig seine prägende Substanz und Merkmale. Das Weilerbild wird erhalten.
→ **Historische Ökonomiebauten können begrenzt und sorgfältig umgenutzt werden.**

3

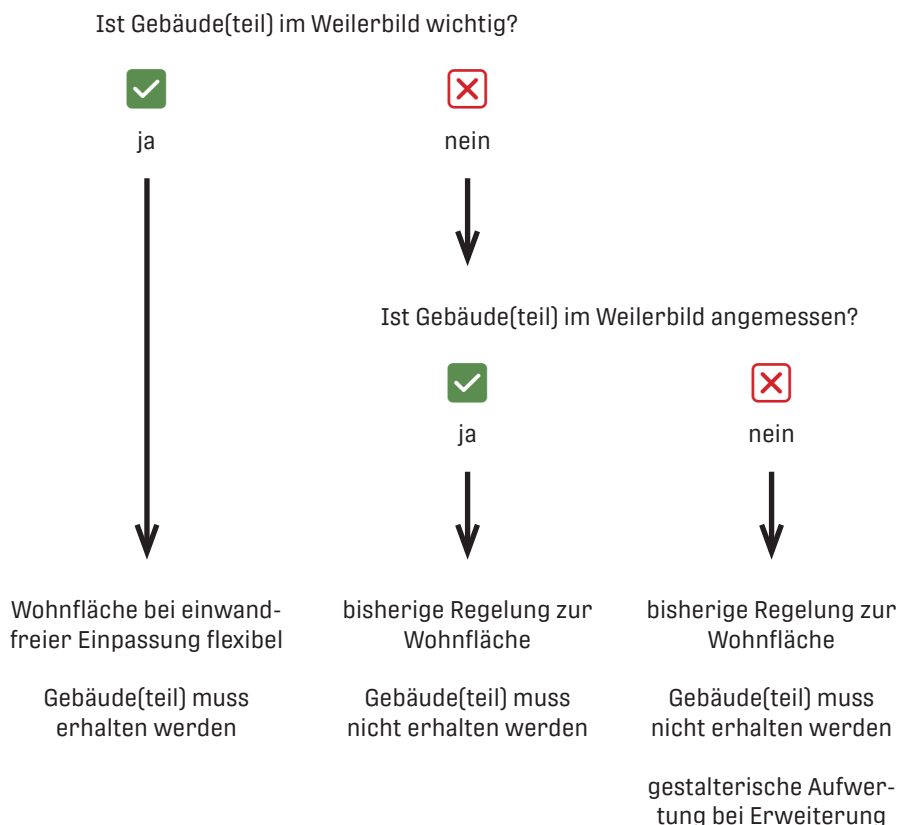
Szenario "Übernutzung"



Die Folgen, wenn historische Bauten unbeschränkt genutzt werden: Der Weiler wächst stark. Die vielen zusätzlichen Wohnungen und Autoabstellplätze passen nicht zum ländlichen Charakter. Das Weilerbild geht durch Übernutzung verloren.

Gebäude Die Analyse der Weilerbilder und der Gebäude zeigt, welche Baustrukturen wichtig im Weilerbild und daher erhaltenswert sind. Ihr Erhalt und ihre Pflege sollen wirtschaftlich werden. Daher sollen es für sie mehr Nutzungsmöglichkeiten geben.

Gebäude(-teile), welche untypisch und dem Weilerbild nicht angemessen sind, sollen entweder gestalterisch aufgewertet oder entfernt werden. Dies muss erst geschehen, wenn auf dem gleichen Grundstück Gebäude mehr genutzt werden.



→ Die Analyse der einzelnen Gebäude(teile) befindet sich im Anhang des Planungsberichts.

Freiraum Das Weilerbild umfasst neben den Gebäuden auch die Freiräume wie z.B. Strassen und Wege, Vorgärten- und plätze, Bauerngärten, Obstbaumwiesen usw. Die Freiräume sind ebenso zu pflegen wie der Gebäudebestand. Sie dürfen nicht als "Nebeneffekt" zusätzlicher Wohnungen und Parkplätze an Qualität einbüßen.

Das richtige Mass Die negativen Auswirkungen auf den Freiraum treten vor allem bei vielen Wohnungen auf: Bedürfnis nach Privatsphäre und Abschottung, Vervielfachung der privaten Aussenräume, Vervielfachung der Parkplätze. Daher sollen zusätzliche Wohnungen nur dort zugelassen werden, wo sie das grösste Potenzial zum Erhalt des weilertypischen Bestands haben: mit einer Wohnung pro ehemaligem Ökonomieteil.

Ziel Die weilertypischen Gebäude und Freiräume sind zu erhalten. Der Erhalt ist der Rahmen, innerhalb dessen neu zusätzliche Nutzungen ermöglicht werden. Pro ehemaligem Ökonomieteil kann eine Wohnung realisiert werden.

Nutzungen

Zukunftsszenarien

1

Szenario "Wohnen verdrängt Landwirtschaft"



Die Folgen, wenn neuer Wohnraum ohne Abstand zur Landwirtschaft möglich ist: Geruchsklagen zwingen den Landwirtschaftsbetrieb zur Sanierung oder Aussiedlung. Der Verlust der kleinräumigen Landwirtschaft verschlechtert das Weilerbild.

2

Szenario "Wohnen ergänzt Landwirtschaft"



Die Folgen, wenn neuer Wohnraum nur ausserhalb des Geruchsabstands zur Viehhaltung möglich ist: Landwirtschaft und Wohnnutzung können moderat wachsen. Im Geruchsabstand bestehenden Viehhaltungen verzögern sich neue Wohnnutzungen, bis die Viehhaltung saniert oder aufgegeben ist. Das Weilerbild bleibt erhalten.
→ **Bestehende Nutzungen haben Vortritt gegenüber neuen Nutzungen.**

3

Szenario "Landwirtschaft verdrängt Wohnen"



Die Folgen, wenn neuer Wohnraum nur ausserhalb von Reserven für die landwirtschaftliche Entwicklung möglich ist: Die Altbauten können nicht umgenutzt werden und werden daher nicht gepflegt. Das Weilerbild geht durch Zerfall verloren.

Wichtige Regeln auf einen Blick

Je wertvoller ein Gebäudetyp für's Weilerbild, desto mehr darf man ihn nutzen.

Für die weilertypischen Gebäude werden gezielt neue Nutzungen ermöglicht. Dabei sind mehr Bauteile als früher zu erhalten. Somit werden einerseits Leerstand und Zerfall, andererseits Übernutzung und Abbruch vermieden. Das neue Gleichgewicht belebt die Weiler und erhält die traditionell wertvollen Bauten.

	Gebäude- kategorie	Umgang mit dem Gebäude	möglicher Ausbau	mögliche Nutzung
	Prägendes Hauptgebäude – Wohnteil	Erhalt	Ausbau im bestehenden Volumen möglich, inkl. Dach	Fläche flexibel, bestehende An- zahl Wohnungen*
	Prägendes Hauptgebäude – Ökonomieteil	Erhalt	Ausbau im bestehenden Volumen möglich, ohne Dach	Fläche flexibel, eine Wohnung*
	Wichtiger Nebenzubau	Erhalt	Ausbau im bestehenden Volumen möglich, ohne Dach	Fläche flexibel, weitere Zimmer zur Wohnung des Hauptgebäudes*
	Weitere Gebäude (wie bisher)	Erhalt oder Abbruch möglich	Ausbau begrenzt (§ 24c Raumpla- nungsgesetz RPG)	Fläche begrenzt, keine Umnutzung (§ 24c RPG)
	Gebäude unter Substanzschutz (wie bisher)	Erhalt der Struk- tur, Gliederung und Oberfläche	Ausbau gemäss Schutzziel (§ 22 BNO, § 24d RPG)	Nutzung gemäss Schutzziel (§ 22 BNO, § 24d RPG)

*Anstelle einer Wohnung ist eine Gewerbeeinheit mit Parkierungskonzept möglich.

→ Der Ergänzungsplan zeigt, welches Gebäude zu welcher Kategorie gehört.

Mehrnutzung und Aufwertung gehen Hand in Hand.



Wer Wohnraum erweitert, trägt positiv zum Weilerbild bei, indem ...

- bis auf zwei Aussenparkfelder die Autoabstellplätze und Nebennutzungen in die bestehenden Gebäude integriert werden.
- nicht ins Weilerbild passende Gebäudeteile gestalterisch aufgewertet werden (Aufwertungsbaute).



Es sind keine nicht-landwirtschaftlichen Neubauten und Ersatzneubauten möglich. Ausnahme: Nicht ins Weilerbild passende Hauptgebäude, dessen Wegfall eine störende Lücke erzeugen würde, kann durch einen sorgfältig gestalteten Ersatzneubau ersetzt werden.

Die aktive Landwirtschaft hat vor neuen Nutzungen Vorrang.



Die standortgebundene Landwirtschaft hat gehört zum traditionellen Weilerbild. In der Landwirtschaftszone konforme Nutzungen sind im Weiler zulässig und müssen die oben genannten Regeln nicht einhalten.

Die Landwirtschaft soll im Weiler gehalten werden. Innerhalb der Immissionsabstände der bestehenden Tierhaltung ist kein neuer Wohnraum möglich. Damit wird verhindert, dass die Landwirtschaft durch ein Drittprojekt sanierungspflichtig wird oder aus dem Weiler verdrängt wird.

Alle Veränderungen werden sorgfältig gestaltet und eingepasst.



Alle baulichen Massnahmen, Solaranlagen sowie die Umgebungsgestaltung fügen sich einwandfrei in das jeweilige Weilerbild ein.

→ Beispiele zur Einpassung im Kapitel "Praxishilfe für Bauprojekte".



INHALTE DER WEILERPLANUNG

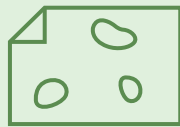
Übersicht Bestandteile

Woraus besteht die Weilerplanung?

Die Weilerplanung ist aufgebaut aus eigentümerversbindlichen und erläuternden Bestandteilen.

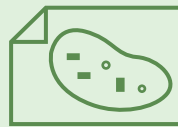
Eigentümerversbindliche Bestandteile

Sobald die Weilerplanung rechtskräftig wird, sind die eigentümerversbindlichen Bestandteile einzuhalten. Sie sind präzise und technisch.



Kulturlandplan (KLP)

- verortet die Weiler im Gemeindegebiet



Ergänzungspläne (EGP)

- verorten die in der BNO festgelegten Gebäude, Nutzungen und Freiräume in den Weilern



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

- legt die Regeln zu Gebäuden, Nutzungen und Freiräumen fest

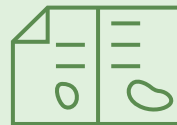
Erläuternde Bestandteile

Die Erläuterungen erklären die eigentümerversbindlichen Bestandteile. Die erläuternden Bestandteile sind anschaulich und mit Skizzen und Beispielen illustriert.



Planungsbericht

- dokumentiert den gesamten Planungsprozess mit rechtlichen Grundlagen, Analyse, Herleitung, Interessenabwägung etc.



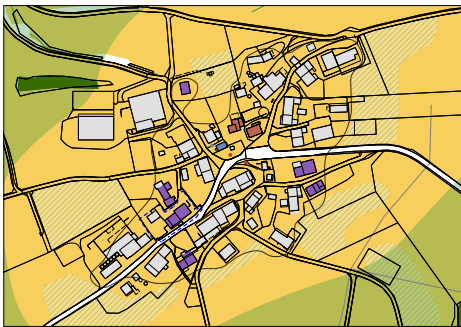
Weilerkonzept

- erklärt die Zielrichtung der Planung
- erklärt die vier Weilerbilder
- erklärt die Vorschriften mit Beispielen
- ist eine Praxishilfe fürs Bauen im Weiler

Änderung Kulturlandplan

Die Abgrenzung der Weilerzone hat nach der geltenden Rechtsprechung den örtlichen Verhältnissen entsprechend eng um die bestehende Kleinsiedlung zu erfolgen (nach Richtplankapitel S 1.6, Planungsanweisung 2.1). Ziel ist die Sicherung des in sich geschlossenen Siedlungsbilds der historisch gewachsenen Kleinsiedlung (Planungsgrundsatz B). Es können keine Baubereiche für nichtlandwirtschaftliche Neubauten integriert oder festgelegt werden.

Rechtskräftiger Kulturlandplan 1:2'500
genehmigt am 7. September 2010



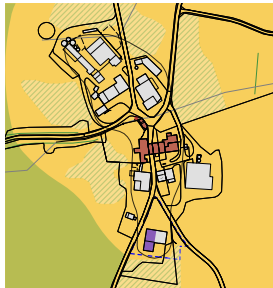
Planausschnitt Vogelsang



Planausschnitt Degermoos

Orientierungsinhalt

- Perimeter Bestand Weilerzone
- Rechtskräftige Gestaltungspläne
- Substanzschutz Weilerbauten
- Volumenschutz Weilerbauten
- Denkmalschutzobjekte
- Gebäude
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Trockenstandorte
- Landschaftsschutzzone
- Hochstammolbestände
- Hecken und Feldgehölze
- Baumreihen
- Kulturobjekte

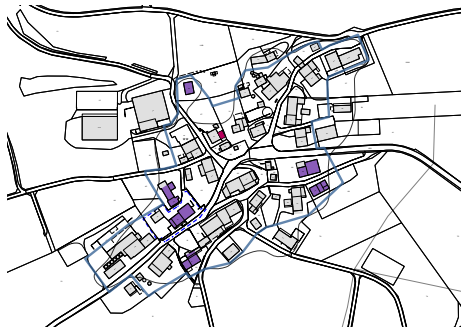


Planausschnitt Hussen



Planausschnitt Himmelrich

Änderungen Kulturlandplan 1:2'500



Planausschnitt Vogelsang



Planausschnitt Degermoos

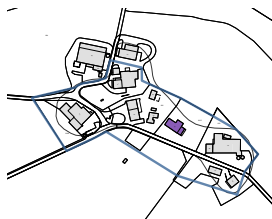
Genehmigungsinhalt

- Aufheben bestehende Weilerzone
- Aufheben Volumenschutz Weilerbauten
- Aufheben rechtskräftige Gestaltungspläne in den Weilern*
- Neufestlegen Weilerzone
- Neufestlegen Substanzschutzobjekt (Bauinventar)

* Gestaltungsplan Vogelsang - Gebäude Nr. 231, genehmigt am 26. September 2005
Gestaltungsplan Degermoos - Gebäude Nr. 367, genehmigt am 26. März 2003
Gestaltungsplan Hussen - Gebäude Nr. 198, genehmigt am 21. Oktober 1998

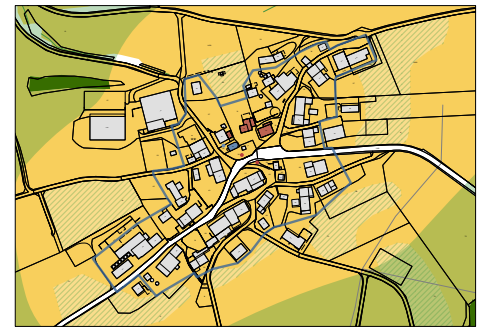


Planausschnitt Hussen



Planausschnitt Himmelrich

Neuer Kulturlandplan 1:2'500
gemäss § 19 BaubG



Planausschnitt Vogelsang



Planausschnitt Degermoos

Orientierungsinhalt

- Perimeter Weilerzone
- Substanzschutz Weilerbauten
- Denkmalschutzobjekte
- Gebäude
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Trockenstandorte
- Landschaftsschutzzone
- Hochstammolbestände
- Hecken und Feldgehölze
- Baumreihen
- Kulturobjekte



Planausschnitt Hussen



Planausschnitt Himmelrich

Ergänzungspläne

Mittels Ergänzungsplänen im Massstab 1:1000 lässt sich § 24 BNO rechtssicher räumlich konkretisieren. Dies dient insgesamt der Gesamtbetrachtung des Orts und gewährleistet eine angemessene Auseinandersetzung mit seinen substanziellen Qualitäten und typischen ortsbaulichen, landschaftlichen und architektonischen Elementen. Auch lässt sich so die Abstimmung zwischen Umnutzung und aktiver Landwirtschaft transparent halten. Das erhöht die Rechts- und Planungssicherheit.

Anpassung Bestimmungen

Es folgen die Anpassungen der Bestimmungen inkl. Erläuterungen und Hinweisen.
Die Bestimmung § 24 BNO wird ersetzt durch die nachfolgenden Festlegungen.

	Bestimmung § 24 BNO	Erläuterungen zur Bestimmung
Ziel und Zweck	Abs. 1 Die Weilerzonen bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Weiler unter Wahrung und Optimierung des Charakters des jeweiligen Weilerbilds, der prägenden Bausubstanz und der traditionell bäuerlich geprägten Siedlungsstruktur.	Die Zweckbestimmung ist gestützt auf Art. 33 RPV auszurichten.
Anwendbares Recht	Abs. 2 Die Bestimmungen der Weilerzone gelten für die im Kulturlandplan festgelegten Weilerzonen und die unter «Ergänzungspläne Weilerzonen Lengnau» (Anhang 3 BNO) eingetragenen Festlegungen. Die übrigen BNO-Bestimmungen sind anwendbar, soweit sie das ganze Gemeindegebiet betreffen und den Vorschriften der Weilerzone nicht widersprechen. Abs. 3 Subsidiär gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone bzw. über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.	Hier wird der Ergänzungsplan genannt. Ausserdem wird hier die Anwendbarkeit der weiteren BNO-Bestimmungen geklärt. Hinsichtlich der Abgrenzung ist die Weilerzone im Kulturlandplan massgebend (Genehmigungsinhalt). Der Ergänzungsplan enthält innerhalb dieser Weilerzone ergänzende und räumlich konkrete Festlegungen, um die Rechtsklarheit der Weilerbestimmungen zu erhöhen. Soweit die Weilerzone und die restliche BNO keine besonderen Bestimmungen enthalten, kommen die Vorschriften der Landwirtschaftszone bzw. über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zur Anwendung. Dies gilt namentlich für im Ergänzungsplan nicht speziell bezeichnete Bauten und Anlagen. Auch solche Bauten und Anlagen haben die gestalterischen Vorgaben der Weilerzone einzuhalten.
Nutzungsart	Abs. 4 Die Weilerzone ist bestimmt für Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Landwirtschaft. Verkaufsnutzungen für Produkte, die durch ansässige Betriebe hergestellt werden, sind bis max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig. Abs. 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	Die Weilerzone wird einerseits im Sinne einer Kernzone als Mischzone vorgesehen. Andererseits sollen landwirtschaftliche Nutzungen (ebenfalls Empfindlichkeitsstufe III) aufgrund von Weilerzonen nicht unter Druck geraten. Der breitere Nutzungsfächer unterstützt den Erhalt des Weilers, die Nutzung ist jedoch auf die vorhandene Erschliessung abzustimmen.

Anpassung Bestimmung

Nutzungsmass

Abs. 6 Die Nutzungen der prägenden Gebäude gemäss Abs. 16 und der Ersatzbauten gemäss Abs. 17 sind auf die vorhandenen Erschliessungsflächen abzustimmen. Es dürfen höchstens so viele neue Wohneinheiten, Gewerbe- und Dienstleistungsräume geschaffen werden, dass die dafür nötigen Nebenräume und Parkierungsflächen in die bestehenden Gebäude integriert werden können und die Anzahl erforderlicher privaten Aussenräume optimal in das jeweilige Weilerbild eingepasst werden kann. Zusätzlich gelten die nachfolgenden Vorschriften für das Nutzungsmass:

Die gemäss Ergänzungsplan für die Gebäude max. festgelegte Anzahl an Wohneinheiten und anrechenbare Geschossfläche darf nicht überschritten werden. Anstelle einer Wohneinheit ist je Gebäude auch ein nicht störender oder mässig störender Gewerbebetrieb möglich, dabei kommen die Festlegungen zum Nutzungsmass aus den Abs. 6 und 7 ebenfalls zur Anwendung. Bei einem Gewerbebetrieb ist die Erschliessung in einem Parkierungskonzept aufzuzeigen.

Sobald der Wohnraum mehr als geringfügig erweitert wird, sind die im Ergänzungsplan als «Aufwertungsbaute» bezeichneten Gebäude auf der betreffenden Parzelle gestalterisch aufzuwerten (inkl. Beurteilung nach Abs. 11) oder ersatzlos zu beseitigen.

Sobald der Wohnraum mehr als geringfügig erweitert wird, dürfen pro Hauptgebäude (Wohnteil und Ökonomieteil = 1 Hauptgebäude) max. 2 Parkfelder im Aussenraum liegen. Alle anderen Parkfelder sind in die bestehenden Gebäude zu integrieren und möglichst zusammengefasst zu erschliessen.

Abs. 7 Für bestehende Nutzungen ist eine neue Klein- oder Anbaute mit einer Gebäudefläche von max. 20 m² zulässig, falls die Nebenräume und Parkierungsflächen nicht in bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Eine solche neue Klein- oder Anbaute ist nur zulässig, wenn eine einwandfreie Einordnung in das jeweilige Weilerbild erreicht wird.

Im Sinne der anzustrebenden Ausgewogenheit ergibt sich das spezifisch zulässige Nutzungsmass aus dem Zusammenspiel verschiedener Aspekte und Elemente. Es berücksichtigt die zu bewahrende Gesamtwirkung des Weilers, aber auch das einzelne Gebäude und dessen Schutzziel. Mitbestimmend sind auch die Vorgaben zur Gestaltung und zum Aussenraum sowie die vorhandene Erschliessung.

Bei Umnutzungen sind die Freiräume durch geschickte Integration von Nebenräumen und Weiterem in das Gebäude zu schonen.

Die Gemeinde trifft ausserhalb der Bauzonen keine Erschliessungspflicht.

Anpassung Bestimmung

Aktive Landwirtschaft	Abs. 8 Wohnraumerweiterungen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen eingehalten werden bzw. wenn der betreffende Tierbestand aufgegeben wurde. Wohnraumerweiterungen sind zudem nur zulässig, wenn sie keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Mögliche Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL) sind in einem anderen / nachgelagerten Nutzungsplanverfahren zu überprüfen bzw. festzulegen.	Abs. 8 dient der Abstimmung zwischen Wohnen und Landwirtschaft in den Weilern.
Keine Neubauten	Abs. 9 Neubauten sind nicht zulässig. Ausgenommen bleiben zonenkonforme Neubauten gemäss den bundesrechtlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen sowie Bauten gemäss Abs. 17.	Neubauten sind ausschliesslich für die Landwirtschaft zulässig. Auch sie haben die Gestaltungsvorschriften der Weilerzone einzuhalten.

Gestaltungsvorschriften

Abs. 10 Alle baulichen Massnahmen, Solaranlagen sowie die Aussenraumgestaltung müssen sich einwandfrei in das jeweilige Weilerbild einordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Abs. 11 Bauwillige haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig (vor der vollständigen Ausarbeitung eines Bauprojekts) mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen. Die Gemeinde beauftragt insbesondere bei Bauvorhaben mit raumwirksamen Veränderungen und Vorhaben an Schutzobjekten eine neutrale Fachperson mit der Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien gemäss § 15e BauV sowie nach den im «Weilerkonzept Lengnau» (xx.xx.xxxx) genannten charaktertypischen Merkmalen des jeweiligen Weilerbilds.

Abs. 12 Es sind grundsätzlich traditionelle, charaktertypische Materialien und Farben zu verwenden, die der Ursprünglichkeit der Gebäude sowie des jeweiligen Strassen- und Weilerbilds entsprechen. Bei der Fassadengestaltung sind die typischen strukturellen Merkmale und die Fassadengliederung zu berücksichtigen.

Abs. 13 Die Dachgestaltung hat sich an den für den Weiler charaktertypischen Dachneigungen und -vorsprüngen zu orientieren. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer mit grundsätzlich symmetrischer Neigung zugelassen. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln zu decken. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

Abs. 14 Die weilertypische Freiraumgestaltung ist zu wahren. Das massgebende Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Stützmauern und neue Einfriedungen sind zu vermeiden. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Die öffentlichen und privaten Freiräume und Vorplätze sind natürlich und zurückhaltend zu gestalten sowie auszustatten. Die Randbereiche des Weilers sind auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Abs. 15 Für die Begrünung sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Es ist eine artenreiche Bepflanzung vorzusehen.

Hierbei handelt es sich um die übergeordneten Gestaltungsvorschriften zur Wahrung des Zonenzwecks nach Abs. 1.

Anpassung Bestimmung

Prägende Gebäude Grundsatz	Abs. 16 Bei den im Ergänzungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäuden sind bauliche Massnahmen und Zweckänderungen (innerhalb des bestehenden Volumens) zulässig, wenn sie mit dem jeweiligen Schutzziel vereinbar sind und die Gestaltungs- sowie Einpassungskriterien gemäss Abs. 10-15 eingehalten werden. Die Gebäude sind mit ihrer charaktertypischen Umgebungsgestaltung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Es gelten die nachfolgenden spezifischen Anordnungen:	Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude können dem Schutzziel entsprechend unterhalten, zeitgemäss erneuert und umgenutzt werden.
Hauptgebäude Wohnteil	Die im Ergänzungsplan dunkelbraun bezeichneten «Hauptgebäude Wohnteil» sind wegen ihres äusseren Erscheinungsbilds für den Weiler prägend. Mindestens die Aussenhülle ist in ihrer Substanz zu erhalten. Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds müssen durch die Zielsetzung der Weilervorschriften begründet sein. Der Ausbau des Dachs ist möglich. Dachgeschosse sind grossmehrheitlich stirnseitig zu belichten. Als Dachdurchbrüche sind Schleppgauben, Giebellukarnen, Dachflächenfenster und Glasziegel zulässig, sie haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptdach unterzuordnen. Von Dacheinschnitten ist abzusehen.	Im Gebäudeinnern sind – im Gegensatz zum äusseren Erscheinungsbild – weitergehende Eingriffe möglich. Am äusseren Erscheinungsbild sind Eingriffe möglich, soweit sie der Wahrung dieses Erscheinungsbilds und der Gebäudetypologie dienen. Substanzschutzobjekte werden wie bis anhin durch § 22 BNO geregelt.
Hauptgebäude Ökonomie	Die im Ergänzungsplan hellbraun bezeichneten «Hauptgebäude Ökonomie» sind wegen ihres äusseren Erscheinungsbilds für den Weiler prägend. Die Aussenhülle ist in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds müssen durch die Zielsetzung der Weilervorschriften begründet sein. Der Ausbau des Dachs und Dachdurchbrüche sind nicht zulässig. Technisch bedingte Lüftungsöffnungen sind zulässig.	
Wichtiger Nebenbau	Die im Ergänzungsplan gelb bezeichneten Gebäuden können umgenutzt werden. Es sind dem Wohnen dienende Nutzungen oder ein nicht störender Gewerbebetrieb zulässig. Eine solche Nutzungsänderung ist nur zulässig, wenn keine zusätzlichen Erschliessungsflächen benötigt werden und eine einwandfreie Einordnung in das jeweilige Weilerbild erreicht wird. Eigenständige Wohneinheiten dürfen darin nicht erstellt werden.	

Anpassung Bestimmung

Potenzielle Ersatzbauten	Abs. 17 Die im Ergänzungsplan violett gekennzeichneten Wohngebäude sind als Ersatzbauten mit der für die Gebäude max. festgelegten anrechenbaren Geschossfläche zulässig, wenn alle als «Aufwertungsbaute» bezeichneten Gebäude auf der betreffenden Parzelle beseitigt werden. Die Gestaltung und Einordnung von Ersatzbauten sind so zu optimieren, dass das jeweilige Weilerbild und die Weilerstruktur verbessert werden. Die zuständige Behörde kann eine Umlagerung der Ersatzbaute gegenüber dem ursprünglichen Gebäude verlangen oder gestatten, sofern und soweit dies für die Optimierung der Einordnung nötig ist. Der Ausbau des Dachs und Dachdurchbrüche sind nicht zulässig. Technisch bedingte Lüftungsöffnungen sind zulässig.	In einigen Weilern finden sich innerhalb der prägenden Baugruppen vereinzelt, untypische Wohngebäude. Diese weisen oftmals ortsbauliches Potenzial auf. Im Sinne eines Anreizsystems zur Weileraufwertung kann bei rechtmässig bestehenden Wohnbauten eine untergeordnete Erweiterung (im Sinne der Besitzstandspraxis) geprüft werden. Zwingende Voraussetzung hierfür sind eine hohe Qualität des Ersatzbaus und die ortsbauliche Stärkung des Weilerbilds durch den Ersatzbau.
Prägende Elemente im Freiraum	Abs. 18 Die im Ergänzungsplan entsprechend gekennzeichneten prägenden «Bauerngärten» sind mit ihren Bestandteilen geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind ausschliesslich dem Zweck entsprechend zu nutzen. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und in ihrer Wirkung, Gestaltung und Materialisierung zu erhalten. Abs. 19 Die im Ergänzungsplan gekennzeichneten «Wichtige Einzelbäume» sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichen Abgängen oder höher gewichteten Interessen sind sie mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu ersetzen, die dasselbe Wachstumspotenzial besitzen.	Prägende Elemente des Freiraums und des Strassenraums sind zu unterhalten bzw. zu pflegen.
WEITERE BNO-VORSCHRIFT	Abs. 4 Bauvorhaben in der Umgebung der Weilerzonen gemäss § 24 BNO dürfen das jeweilige Weilerbild nicht beeinträchtigen.	
Bspw. § 16 Umgebungs-schutz Weilerzone		



INTERESSEN- ABWÄGUNG



PLANUNGSABLAUF

Information und Mitwirkung

Da die Teiländerung Weiler in Lengnau wichtige Themen von öffentlichem Interesse tangiert, wird der Mitwirkung der Bevölkerung und der Grundeigentümer ein grosses Gewicht gegeben.

In einem ersten Schritt wurde die Weilerplanung an einer Informationsveranstaltung vom 11. Februar 2025 den betroffenen Grundeigentümerschaften vorgestellt. Es wurde ein Fragebogen zu zukünftigen Plänen und Ideen der Grundeigentümerschaften mitgegeben und versendet (online und schriftliche Eingaben möglich).

Am 22. Mai folgt eine öffentliche Informations- und Mitwirkungsveranstaltung zur Teiländerung Weiler in Lengnau. Die Besuchenden erhalten die Möglichkeit bei verschiedenen Fachpersonen sowie zu allen vier betreffenden Weilern Fragen zu stellen.

Direkt anschliessend erfolgt die öffentliche Mitwirkung zur Teiländerung Weiler in Lengnau. Alle interessierten Personen können während 30 Tagen (23. Mai bis und mit 24. Juni 2025) Hinweise und Vorschläge einreichen.

Der Mitwirkungsbericht ist noch ausstehend.

Kantonale Vorprüfung

Das Einreichen zur ersten kantonalen Vorprüfung ist im Sommer/Herbst 2025 vorgesehen.

IMPRESSUM

DATUM

Öffentlichkeitsanlass am _____

Abschluss Mitwirkung _____

Verabschiedet vom Gemeinderat Lengnau am _____

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Lengnau
Zürichstrasse 34, 5426 Lengnau AG
gemeindekanzlei@lengnau-ag.ch
www.lengnau-ag.ch

AUFTRAGNEHMERIN

K A KARO – Kollektiv für Architektur Raum und Ort
R O Museumstrasse 9, 5200 Brugg
Jannine Stüdeli, Louis Thomet, Salome Baschung
mail@k-aro.ch, www.k-aro.ch

ANHANG I

ANALYSE GEBÄUDE

Vogelsang





223 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh., Anbauten deutlich später

✓ **Im Weilerbild wichtig:** Hauptgebäude

✓ **Im Weilerbild angemessen:** Satteldachbau hat modernen LW-Charakter, aber Sockel schwierig im Weilerbild

? **Ungenutzte Reserven:**
Pferdehaltung

♣ **Freiraum:** kaum Grünflächen, Nutzung findet teils auf der Strasse statt (eher positiv)



226 Scheune

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: vermutlich Mitte 20. Jh., vermutlich später als Remise geöffnet

✗ **Im Weilerbild wichtig:** nicht sehr alt, steht etwas exponiert

✓ **Im Weilerbild angemessen**

✓ **Ungenutzte Reserven**

♣ **Freiraum:** sehr ländlich: Wiesen, Bäume, minimale befestigte Flächen



227 Bauernhaus

Typ: vermutlich Vielzweckgebäude, nicht mehr gut ablesbar

Bauzeit: vermutlich Teile aus dem 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig**

✓ **Im Weilerbild angemessen**

✗ **Ungenutzte Reserven:** weitgehend ausgenützt

♣ **Freiraum:** grosse Grünflächen, schöner Garten zur oberen Strasse, aber wuchtige Stützmauer am Weilerand



228 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig**

✓ **Im Weilerbild angemessen:** aber rückwärtige Überdachung lässt Volumen übermässig gross erscheinen

? **Ungenutzte Reserven:**
LW-Nutzung

♣ **Freiraum:** Nutzung findet teils auf der Strasse statt (eher positiv)



228 Garage

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich Ende 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen

☒ Ungenutzte Reserven

♣ **Freiraum:** strassenseitige befestigte Fläche wirkt eher hart



229 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder älter

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: die grossen rückwärtigen Anbauten sind jedoch nicht weilertypisch

? **Ungenutzte Reserven:** LW-Nutzung

♣ **Freiraum:** allseitiger Umschlagplatz, kaum Grünflächen



230 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: aber alle Anbauten und Terrasse nicht typisch, bis evt. auf den nordseitigen Anbau. Fassade und Freiraum mit teils modernen Eingriffen

☒ **Ungenutzte Reserven:** Volumen ist weitgehend ausgenützt

♣ **Freiraum:** Grün- und viele Hartflächen, nur wenige



231 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh., Umbau und Erweiterung um 2000

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: die Um- und Anbauten der letzten Sanierung wirken jedoch sehr modern und heben sich vom Weilerbild ab

☒ Ungenutzte Reserven

♣ **Freiraum:** strassenseitig viele Mäuerchen, zersplitterte Flächen,



234 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh., Anbau später

✓ **Im Weilerbild wichtig:** Hauptgebäude

✓ **Im Weilerbild angemessen**

? **Ungenutzte Reserven:** vermutlich ja, sofern Platz für PP

🌳 **Freiraum:** Verbundsteine, Ruderalflächen, Bepflanzung, Einfriedung schwierig



235 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh., Anbauten 2. Hälfte 20. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig:** Hauptgebäude und evt. auch südwestlicher Anbau

✓ **Im Weilerbild angemessen:** aber nordöstlicher Anbau und südöstlicher Terrassenanbau nicht typisch

? **Ungenutzte Reserven:** vermutlich ja, sofern Platz für PP

🌳 **Freiraum:** kaum Freiflächen. Garten vor Wohnteil nicht weilertypisch.



236 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder älter

✓ **Im Weilerbild wichtig:** Hauptbau, bis auf rückwärtigen Anbau

✓ **Im Weilerbild angemessen**

✓ **Ungenutzte Reserven**

🌳 **Freiraum:** typisch ländlicher Garten im Süden, Nordseite ziemlich hart



237 Remise

Typ: offenes Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder Anfang 20. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig:** eher ja. Beispiel für typisches Nebengebäude

✓ **Im Weilerbild angemessen**

✗ **Ungenutzte Reserven:** offener Unterstand nicht für Wohnraum geeignet

🌳 **Freiraum:** typisch ländlich: Wiese, Vorplatz



238 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen: südwestliche Garage und Fenster Hauptfassade nicht typisch
- ✓ Ungenutzte Reserven
- ♣ Freiraum: kaum Grünflächen



240 Wohnhaus

Typ: Wohnhaus mit Tenn

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder älter

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ✗ Ungenutzte Reserven: eher nicht, kein Platz für Parkierung
- ♣ Freiraum: Garten, teilweise für das Weilerbild nicht typische Elemente wie Blocksteine und Verbundsteine

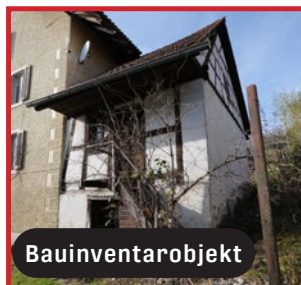


241 Wohnhaus

Typ: Wohnhaus

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen: aber Heizraum ist Fremdkörper
- ✗ Ungenutzte Reserven
- ♣ Freiraum: recht hart, grob, desolate Stützmauer



242 Speicher

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: verm. 1858

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ? Ungenutzte Reserven: kleines Volumen, Frage wie man Parkierung weilerverträglich lösen könnte
- ♣ Freiraum: verwildert



243 Kapelle

Typ: Sakralbau

Bauzeit: 1796

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ✗ **Ungenutzte Reserven:** unpassend, schwierige Auswirkungen
- ♣ **Freiraum:** Vorplatz mit denkmalgeschütztem Kreuz



244 Sigristenhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: spätes. 18. Jh.

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ✓ **Ungenutzte Reserven:** eher ja, Parkierung müsste geklärt werden
- ♣ **Freiraum:** schöner Naturgarten inmitten des Weilers



245 Schulhaus

Typ: öffentliches Gebäude

Bauzeit: 1870

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ✓ **Ungenutzte Reserven:** eher ja, Parkierung müsste geklärt werden
- ♣ **Freiraum:** ländliche Aussenraumgestaltung, Wiese, wichtiger Charakterbaum in der Weilermitte



246 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder älter

- ✓ **Im Weilerbild wichtig:** Hauptgebäude ohne Anbauten
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ? **Ungenutzte Reserven:** LW-Nutzung
- ♣ **Freiraum:** hart, wenig Grün, Vorzone aktiv genutzt (positiv)



247 Ökonomiebau

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: vermutlich 2. Hälfte 20. Jh.

❌ Im Weilerbild wichtig

❌ Im Weilerbild angemessen

❌ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: Umschlagplätze, Grünflächen



248 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

✅ Im Weilerbild wichtig: besondere Überfahrt, schöne Dachform, Gebäudeteile gut ablesbar

✅ Im Weilerbild angemessen: aber rückwärtiger Flachdachanbau nicht weilertypisch

✅ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: strukturtypischer Bauerngarten



249 Scheune

Typ: Freistehende Ökonomie

Bauzeit: ca. Mitte 20. Jh.

✅ Im Weilerbild wichtig: schafft Hofsituation mit Nachbargebäude, hat ruhige Dachform

✅ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: hart, wenig Grün



250 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: Kern vermutlich 19. Jh., Erweiterung Wohnteil um ca. 1960. Ökonomieteil vermutlich aus 20. Jahrhundert oder dann umgebaut

✅ Im Weilerbild wichtig: Wichtige Stellung Hauptvolumen, wenn auch teils mit neuerer Substanz, Anbauten für das Weilerbild nicht zwingens zu erhalten

✅ Im Weilerbild angemessen: ja, der strassenseitige Anbau des Wohnteils jedoch nicht weilertypisch

✅ Ungenutzte Reserven: ja, der LW-Betrieb wird voraussichtlich aufgegeben

🌳 Freiraum: Bauerngarten, aber mit einzelnen ortsfremden Elementen. Gülleloch. Rückseite hart mit Verbundsteinen.



251 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

- ✓ **Im Weilerbild wichtig:** im Grossteil hist. Substanz
- ✓ **Im Weilerbild angemessen:** Rückbau des östlichen Anbaus wäre aber Aufwertung
- ? **Ungenutzte Reserven:** Pferdehaltung
- ♣ **Freiraum:** Garten kaum einsehbar wegen Stützmauer, grosse Hartflächen



252 Pferdestall

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: vermutlich ca. 1970/1980

- ✗ **Im Weilerbild wichtig**
- ? **Im Weilerbild angemessen:** eher technisches Ökonomiegebäude Gebäude, aber hangseitige grosse Fassade gut einsehbar
- ✓ **Ungenutzte Reserven**
- ♣ **Freiraum:** grosse Grünflächen und Obstbäume, aber grosse Flächen durch Pferdehaltung und Hartbeläge geprägt



253 Garage

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich Mitte 20. Jh.

- ✗ **Im Weilerbild wichtig:** für das Weilerbild nicht prägend
- ✓ **Im Weilerbild angemessen:** Bau nicht störend
- ✗ **Ungenutzte Reserven:** nicht für Wohnen geeignet
- ♣ **Freiraum:** kleine Grünfläche mit Hecken



254 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: 19. Jh., vermutlich nach 1873, grosse Veränderungen im 20. Jh.

- ✓ **Im Weilerbild wichtig:** Stellung, Teile der Substanz
- ✓ **Im Weilerbild angemessen:** ja, aber rückwärtiger Anbau und Eingriffe in Fassaden sollten rückgängig gemacht werden
- ✓ **Ungenutzte Reserven**
- ♣ **Freiraum:** Grosse Grünflächen, aber teils verwildert oder mit undurchlässiger Bepflanzung



255 Wohnhaus

Typ: Wohnhaus mit Tenn

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig**

✓ **Im Weilerbild angemessen:** mit Ausnahme der seitlichen Garage, welche nicht typisch ist. Lauben sind eher unpassend

? **Ungenutzte Reserven:** eher nicht

♣ **Freiraum:** Flächenverteilung typisch, aber eingehagter Garten weniger



256 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: gem. Inschrift 1874, mehrere An- und Umbauten ab der 2. Hälfte 20. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig:** Hauptgebäude ohne neuere Anbauten

? **Im Weilerbild angemessen:** Mosterei, Terrassen nicht typisch

? **Ungenutzte Reserven:** schon stark genutzt, Integration Parkierung fraglich

♣ **Freiraum:** grosse Hartflächen, teils landwirtschaftlich bedingt



259 ehem. Ökonomieanbau

Typ: angebaute Ökonomie

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

✓ **Bau wäre erhaltenswert gewesen, Abbruch schuf eine Lücke**

♣ **Freiraum:** Brache

? Mögliche Aufwertung?



259 Lagergebäude

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig**

✓ **Im Weilerbild angemessen**

? **Ungenutzte Reserven:** Belichtung, Parkierung, Auswirkungen?

♣ **Freiraum:** eher grosse Kiesfläche



290 Garage

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: 2. Hälfte 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: technischer Charakter ist nicht weilertypisch

☒ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: schöne Bäume, aber Stützwände und harter Vorplatz



297 Remise

Typ: offenes Nebengebäude

Bauzeit: unklar

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: unauffällig, üblicher Gebäudetypus

☒ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: dicht grün, Pool

? Aktuelle Nutzung unklar



299 Gartenhaus

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich 19. oder Anfang 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen

☒ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: schöner Garten inmitten des Weilers



383 Schopf

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich 2. Hälfte 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig: keine wertvolle Substanz, keine wichtige Stellung

? Im Weilerbild angemessen: eher nicht typische Gestaltung

☒ Ungenutzte Reserven: nicht geeignet

🌳 Freiraum: Kinderspielplatz nicht weilertypisch



403 Milchhüsli

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich ca. 1950/1960

✓ **Im Weilerbild wichtig:** baulich nicht wertvoll, aber historisch wichtige Funktion

✓ **Im Weilerbild angemessen:** Bau nicht störend, Farbe und Trafo-Anbau aber heikel

✗ **Ungenutzte Reserven:** voll ausgenützt

♣ **Freiraum:** schöner Brunnen, aber Garten schwierig in den Hang integriert



408/611 Kuhstall

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: vermutlich 2. Hälfte 20. Jh.

✗ **Im Weilerbild wichtig**

✗ **Im Weilerbild angemessen**

✗ **Ungenutzte Reserven**

♣ **Freiraum:** schöner Obstbaumbestand, nicht typische Lagerplätze und Mobilfunkantenne



435 Lagergebäude

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: vermutlich 2. Hälfte 20. Jh.

✗ **Im Weilerbild wichtig**

✗ **Im Weilerbild angemessen:** Volumen eher unpassend

✗ **Ungenutzte Reserven:** LW-Nutzung

♣ **Freiraum:** allseitiger Umschlagplatz



29/610 Garagen

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich 2. Hälfte 20. Jh.

✗ **Im Weilerbild wichtig**

✗ **Im Weilerbild angemessen**

✗ **Ungenutzte Reserven**

♣ **Freiraum:** rückwärtige Bauerngärten



761/1232 Pferdeställe

Typ: moderne Stallbauten

Bauzeit: Ende 20. Jh. oder später

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen

♣ **Freiraum:** durch Pferdehaltung und Begleitscheinungen (z.B. Parkierung) stark verfremdet

? Mögliche und durchsetzbare Aufwertung?



787 Kuhstall

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: 2. Hälfte 20. Jh., kleine neuere Erweiterung

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: moderne Optik, auffällige Randlage

☒ Ungenutzte Reserven

♣ **Freiraum:** schöner Obstbaumbestand



941 Einfamilienhaus

Typ: modernes Wohnhaus

Bauzeit: vermutlich Ende 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

? **Im Weilerbild angemessen:** ländliche Gestaltung, aber kein weilertypischer Bautyp

☒ Ungenutzte Reserven

♣ **Freiraum:** grosser Parkplatz, aber auch angemessener Garten



968 Remise

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich 2. Hälfte 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ **Im Weilerbild angemessen:** unauffälliges Gebäude, aber Fassaden-PV

☒ Ungenutzte Reserven: nicht geeignet

♣ **Freiraum:** Bauerngarten, aber mit vielen Kleinbauten beeinträchtigt. Versiegelte Fläche nördlich ist im Weiler unauffällig



1256 Anbau Scheune

Typ: Freistehende Ökonomie

Bauzeit: ca. 1980/1990

☒ **Im Weilerbild wichtig**

☒ **Im Weilerbild angemessen:** Betonsockel, technischer Charakter nicht typisch

☒ **Ungenutzte Reserven**

☒ **Freiraum:** grosse Umschlagfläche, kaum Grün

Degermoos





203 Schulhaus

Typ: eh. öffentliches Gebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig:** besonderer historischer Bautypus mit schönen Baudetails, aber nördlicher Anbau und Schopf nicht schützenswert (aber nicht störend)

✓ **Im Weilerbild angemessen**

✗ **Ungenutzte Reserven:** voll ausgenützt

♣ **Freiraum:** Vorplatz, offener Übergang in Landschaft, Wiese, wenige Bäume



206 Bauernhaus

Typ: evt. Weinbauernhaus

Bauzeit: ca. 1900, nordwestlicher Anbau neuer

✓ **Im Weilerbild wichtig:** ja, inkl. südwestlichem Anbau

✓ **Im Weilerbild angemessen:** ja, aber nordwestlicher Anbau nicht typisch

? **Ungenutzte Reserven:** Wohnnutzung vorstellbar, fraglich wie viele WE

♣ **Freiraum:** grosse Platz- und Terrassenflächen, Böschung, Bäume



208 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig:** ja, aber seitliche und rückwärtige Anbauten nicht von hohem Wert

✓ **Im Weilerbild angemessen:** ja, nur Farbgebung fraglich

✓ **Ungenutzte Reserven**

♣ **Freiraum:** bäuerliche Vorzone und offene Grünflächen im Hang mit versunkenem Sitzplatz



209 Einfamilienhaus

Typ: Modernes Wohnhaus

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

✗ **Im Weilerbild wichtig:** Neubau anstelle ehemaliger Ökonomie

✓ **Im Weilerbild angemessen:** ländliche Gestaltung, aber kein weilertypischer Bautyp

✗ **Ungenutzte Reserven**

♣ **Freiraum:** harter, verkehrsdominierter Vorplatz, aber ländlicher rückwärtiger Garten mit vielen Büschen



210 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

- ✓ **Im Weilerbild wichtig:** ja, inkl. westlichem Anbau. ausgenommen nördlicher Anbau und nicht angemessene Bauteile
- ✓ **Im Weilerbild angemessen:** aber hohe Wohnteilerweiterung und nordöstlicher Anbau nicht typisch für Weiler
- ✓ **Ungenutzte Reserven:** Frage der Belichtung
- ♣ **Freiraum:** weitläufiger Obstbaumgarten, diverse Strukturen z.B. Kinderspielplatz, grosse Parkierungsfläche



211 Wohnteil

Typ: Wohngebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder Anfang 20. Jh.

- ✓ **Im Weilerbild wichtig:** ja, bis auf Laubenkonstruktion rückwärtig und Erker
- ✓ **Im Weilerbild angemessen**
- ? **Ungenutzte Reserven:** Allenfalls Dach, aber Parkierung ungelöst
- ♣ **Freiraum:** typologisch klar Vorgarten und rückwärtiger Platz, eher mager begrünt



212 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder Anfang 20. Jh.

- ✓ **Im Weilerbild wichtig**
- ✓ **Im Weilerbild angemessen:** aber östlicher Garagenanbau und nördlicher Anbau mit Kalksandstein fremd
- ✓ **Ungenutzte Reserven**
- ♣ **Freiraum:** Rückseite Bauerngarten, Vorderseite hart, Hecke vor Haus nicht typisch



213 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

- ✓ **Im Weilerbild wichtig:** wenngleich Fassade stark verändert und optimierbar
- ✓ **Im Weilerbild angemessen**
- ✓ **Ungenutzte Reserven:** Frage ob mit Pferdehaltung vereinbar
- ♣ **Freiraum:** Vorplatz hart und versiegelt, Seiten Wiesen und Wege, Rückwärtig Pferdehaltung



215 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: 1947 (Inscription)

- ✓ **Im Weilerbild wichtig:** ja, bis auf westlichen Anbau, der weder stört noch erhaltenswert ist
- ✓ **Im Weilerbild angemessen:** ja, bis auf den nördlichen funktionalen Ökonomietrakt inkl. dreieckigem Verbindungsbau
- ✓ **Ungenutzte Reserven:** ja, oder sogar mehrere
- ♣ **Freiraum:** typischer, schöner Vorplatz mit grosser



216 Wohnteil

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: stark verändert ca. 2000

- ? **Im Weilerbild wichtig:** Volumen ja, Substanz nein
- ? **Im Weilerbild angemessen:** Hauptvolumen tolerierbar, Garagen-/Terrassenanbau unpassend
- ✗ **Ungenutzte Reserven:** fast voll ausgenutzt
- ♣ **Freiraum:** ehemaliger Vorgarten als Parkplatz genutzt, trennende Hecken, grosse Umschlagflächen



217 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. spätes 19. oder Anfang 20. Jh.

- ✓ **Im Weilerbild wichtig**
- ✓ **Im Weilerbild angemessen:** ja, bis auf nördlichen Anbau und Garageneinbauten im Hauptgebäude
- ✗ **Ungenutzte Reserven:** fast voll ausgenutzt
- ♣ **Freiraum:** grosse Umschlagflächen, kleine Vorgärten bzw. Grünflächen



220 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. Mitte 20. Jh., Ökonomieteil danach stark erneuert

- ✗ **Im Weilerbild wichtig:** keine historische Substanz
- ✓ **Im Weilerbild angemessen:** grundsätzlich weilerbtypische Struktur
- ✗ **Ungenutzte Reserven:** weitgehend ausgenutzt
- ♣ **Freiraum:** asphaltierter Umschlagplatz, Brunnen, kleiner Garten



221 Doppelhausteil

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

✓ Im Weilerbild wichtig: Hauptgebäude, ohne Unterstand, Nebengebäude

✓ Im Weilerbild angemessen

✓ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: grosser Vorplatz, Garten



222 Doppelhausteil

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

✓ Im Weilerbild wichtig

✓ Im Weilerbild angemessen: aber Balkon Ostseite nicht typisch

✗ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: grosser Vorplatz, Garten



223 Schopf

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. Ende 20. Jh.

✗ Im Weilerbild wichtig

✗ Im Weilerbild angemessen: einfache Materialien, Terrainveränderung

♣ Freiraum: Wiese, Büsche



225 Ökonomieteil

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh. oder Anfang 20. Jh., danach stark verändert

✓ Im Weilerbild wichtig: typische Merkmale, wenn auch teils neuere Bausubstanz

✓ Im Weilerbild angemessen

✓ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: hart, wenig Grün



258 Ökonomieteil

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: Kernbau vermutlich ca. Mitte 20. Jh., Erweiterungen neuer

✓ **Im Weilerbild wichtig:** Volumen und Charakter Kernbau

✓ **Im Weilerbild angemessen:** Kernbau ja, westliche und östliche Anbauten nicht typisch

✓ **Ungenutzte Reserven**

🌳 **Freiraum:** ehemaliger Vorgarten als Parkplatz genutzt, trennende Hecken, grosse Umschlagflächen



264 Neue Ökonomie

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: ca. spätes 20. Jh.

✗ **Im Weilerbild wichtig**

✗ **Im Weilerbild angemessen:** sperriges Volumen, industrielle Materialien

🌳 **Freiraum:** grosse Umschlagflächen, kleine Grünflächen, Silos



283 Schopf

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. 2. Hälfte 20. Jh.

✗ **Im Weilerbild wichtig**

? **Im Weilerbild angemessen:** auffällige Lage ausserhalb des Weilers

🌳 **Freiraum:** Wiese mit einzelnen Bäumen, dominante Zäune



296 Pferdestall

Typ: moderner Stallbau

Bauzeit: ca. 1980er-Jahre

✗ **Im Weilerbild wichtig**

✓ **Im Weilerbild angemessen:** hat Charakter eines typischen Weiler-Nebengebäudes

🌳 **Freiraum:** offener Übergang in die Landschaft, Bäume, bis auf präganante Zäune nur geringe Auswirkungen der Pferdehaltung



305 Schopf

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

? Im Weilerbild angemessen: Flachdach und helle Farbe, aber typisch für Nutzung im 20. Jh.

♣ Freiraum: Bauerngarten



341 Remise

Typ: offenes Nebengebäude

Bauzeit: ca. 2. Hälfte 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig: neuerer Zweckbau

☒ Im Weilerbild angemessen: einfacher Baustandard und industrielle Materialien, eher sperriges Gebäude, inkl. Kleinbauten rückwärtig

♣ Freiraum: durchlässige Oberflächen, schöner Obstbaumbestand



346 Schopf

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: typischer Bautyp und nahe an der Siedlung

♣ Freiraum: offene Umgebungsgestaltung, einzelne Obstbäume



355 Remise

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: ca. 2000

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: grosser Massstab, flache Dachneigung

♣ Freiraum: Umschlagplatz, Wiese



357 Milchhüsli

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. 1960

✓ **Im Weilerbild wichtig:** baulich nicht wertvoll, aber historisch wichtige Funktion

✓ **Im Weilerbild angemessen:** aber Trafo unpassend

✗ **Ungenutzte Reserven:** nein, Parkierung allgemein ungeklärt

♣ **Freiraum:** nah am Ursprung, Vorplatz Strasse, offener Übergang in Landschaft, Obstbäume, aber umzäunte Terrasse



380 Trafo

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. 2000

✗ **Im Weilerbild wichtig**

✗ **Im Weilerbild angemessen** technische Baumaterialien, moderne Form

♣ **Freiraum:** Wiese, Blocksteine, auffällige Beton-treppe



381 Remise

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. ab 1990

✗ **Im Weilerbild wichtig**

✗ **Im Weilerbild angemessen:** technische Baumaterialien, relativ gross, aber von der Strasse zurück-versetzt

♣ **Freiraum:** Vorplatz und Wiese



388 Heulager

Typ: Ökonomie

Bauzeit: ca. 2000

✗ **Im Weilerbild wichtig**

✗ **Im Weilerbild angemessen:** Grösse, flache Dach-neigung

♣ **Freiraum:** Durchfahrt



391 Neue Ökonomie

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: ca. 1960

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: grosser Massstab, flache Dachneigung

♣ Freiraum: Umschlagplatz, Wiese, Buche, Kastanie



407 Waschküche?

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. 1. Hälfte 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: unauffälliges Nebengebäude mit Bezug zum Hauptgebäude, typische Materialität

♣ Freiraum: Platz und grüne Rückseite mit Bäumen



439 Wohnhaus

Typ: Einfamilienhaus

Bauzeit: ca. 1960, kürzlich saniert

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: keine herkömmliche Typologie, exponierte Stellung

☒ Ungenutzte Reserven: voll ausgenützt

♣ Freiraum: Übergang in Landschaft ohne harte Abgrenzungen, Bauerngarten, aber grosser Sitzplatz, Parkierung, Terrainveränderungen



652 Remise

Typ: Ökonomie

Bauzeit: ca. 2000

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: einfacher Charakter, verschachtelte Kubatur

♣ Freiraum: Durchfahrt



700 Wohnhaus

Typ: Einfamilienhaus

Bauzeit: ca. 1990

☒ **Im Weilerbild wichtig**

? **Im Weilerbild angemessen:** ländliche Gestaltung, Garagen und nördliche Anbauschicht jedoch eher unpassend

🌳 **Freiraum:** Garten mit dichter Begrünung, Garagen-Rampe



870 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh. oder Anfang 20. Jh., danach stark verändert

✅ **Im Weilerbild wichtig:** typische Merkmale, wenn auch teils neuere Bausubstanz

✅ **Im Weilerbild angemessen**

? **Ungenutzte Reserven:** wenig Platz, evt. zu wenig für Parkierung

🌳 **Freiraum:** grosser Vorplatz mit Parkplatz, Trennungen durch Terrainsprünge und Hecken



893 Technikgebäude

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. 1950

☒ **Im Weilerbild wichtig**

✅ **Im Weilerbild angemessen**

✅ **Ungenutzte Reserven:** auffällige Lage ausserhalb des Weilers

🌳 **Freiraum:** offene Wiese



900 Neue Ökonomie

Typ: Freistehende Ökonomie

Bauzeit: ca. ab 1990

☒ **Im Weilerbild wichtig**

☒ **Im Weilerbild angemessen:** auffällig, sperrig, technisch

🌳 **Freiraum:** Umschlagplatz, schöne Kastanie



924 Wohnteil

Typ: Doppelwohnhaus

Bauzeit: ca. 1960 oder neuer, spätere Veränderungen

✓ **Im Weilerbild wichtig:** Stellung prägend, Volumen typisch, obwohl moderne Geschossigkeit klar erkennbar ist

✓ **Im Weilerbild angemessen**

✗ **Ungenutzte Reserven:** weitgehend ausgenützt

♣ **Freiraum:** Solitärbaum, Stützmauern, seitlicher verkehrsgeprägter Platz, abschottende Vorzone



925 Wohnteil

Typ: Doppelwohnhaus

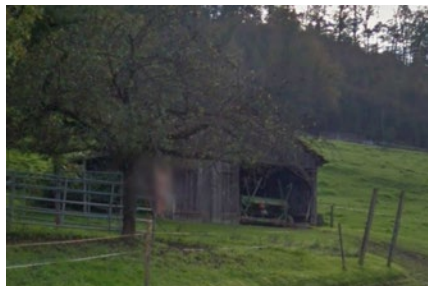
Bauzeit: ca. 1960, spätere Veränderungen

✓ **Im Weilerbild wichtig:** Stellung prägend, Volumen typisch, obwohl moderne Geschossigkeit klar erkennbar ist

✓ **Im Weilerbild angemessen**

✗ **Ungenutzte Reserven:** weitgehend ausgenützt

♣ **Freiraum:** Bauerngarten, Stützmauern, seitlicher verkehrsgeprägter Platz, abschottende Vorzone



1111 Remise

Typ: Nebengebäude

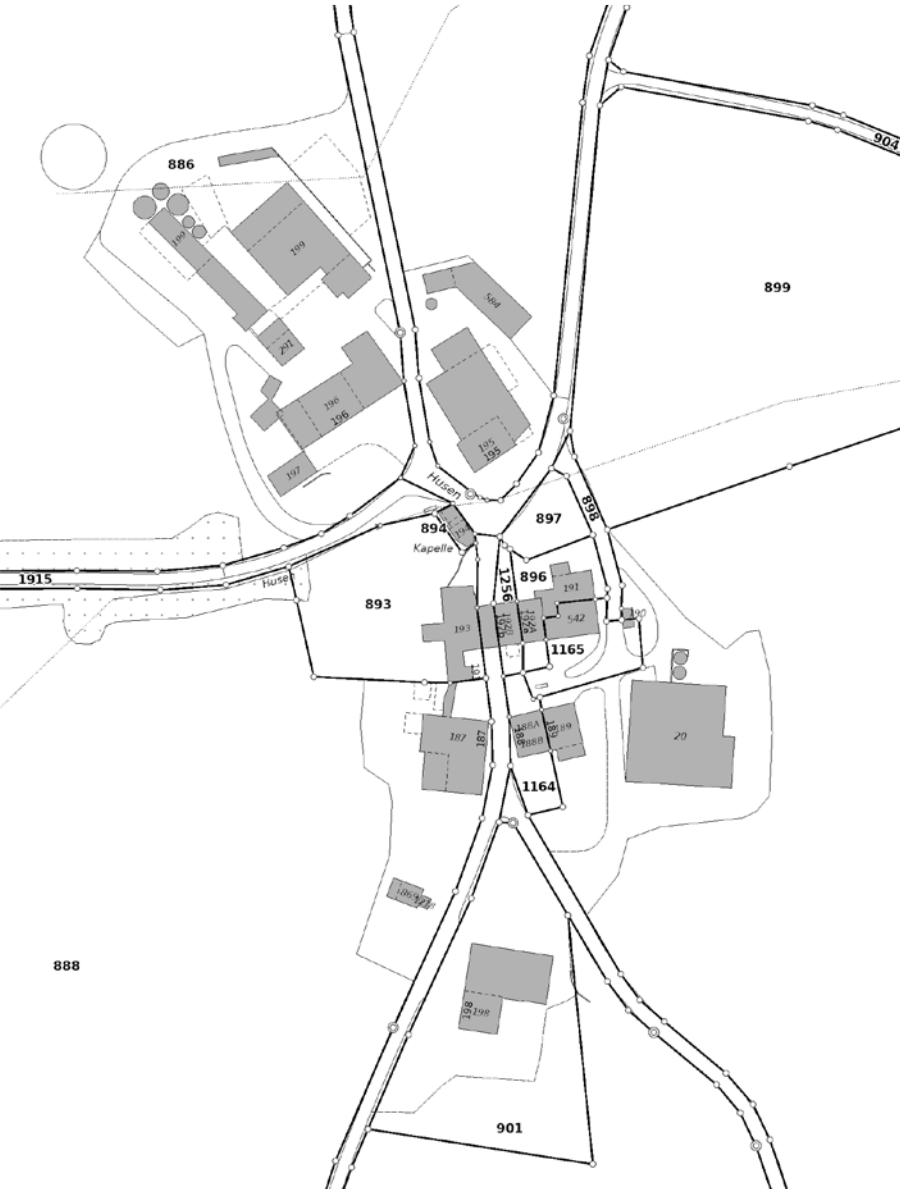
Bauzeit: ca. 20. Jh.

✗ **Im Weilerbild wichtig**

? **Im Weilerbild angemessen:** abseits, aber typische Form und Materialität

♣ **Freiraum:** Wiese im Hang, einzelne Bäume

Husen





20 Neue Ökonomie

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: ca. nach 1970

- ❌ Im Weilerbild wichtig
- ❌ Im Weilerbild angemessen: auffällige rote Farbe und industrielle Materialien
- ❌ Ungenutzte Reserven
- ♣️ Freiraum: stark genutzte Umschlagplätze, Sand / Kies



187 Scheune

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

- ✅ Im Weilerbild wichtig: historischer Wert ist gegeben, wichtige Stellung im Weiler; auch wenn einige historische Bauteile voraussichtlich nicht schutzfähig sind
- ✅ Im Weilerbild angemessen
- ✅ Ungenutzte Reserven
- ♣️ Freiraum: Vorplatz strassenseitig, dicht begrünt hangseitig



188 Wohnteil

Typ: Doppelwohnhaus

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

- ✅ Im Weilerbild wichtig
- ✅ Im Weilerbild angemessen
- ? Ungenutzte Reserven: nein, allenfalls im Dach, aber Parkierung ungelöst
- ♣️ Freiraum: klare Typologie mit Vorplatz beim Eingang und südlichem Garten



189 Wohnteil

Typ: Doppelwohnhaus

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

- ✅ Im Weilerbild wichtig: ja, Waschküche fraglich
- ✅ Im Weilerbild angemessen
- ? Ungenutzte Reserven: nein, allenfalls im Dach, aber Parkierung ungelöst
- ♣️ Freiraum: klare Typologie mit Vorplatz beim Eingang und südlichem Garten



190 Garage

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich nach 1970

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: unauffällig und nicht störend

☒ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: von verschiedenen Seiten durch Büsche und Bäume verdeckt



191 Ökonomieteil

Typ: angebaute Ökonomie

Bauzeit: 1864

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen

? Ungenutzte Reserven: Unklar, wo parkieren, etw. östliche Zufahrt, Umgang mit Dachflächen, Belichtung

🌳 Freiraum: grosse Grünfläche



192A Wohnteil

Typ: Doppelbauernhaus

Bauzeit: 1864

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen

☒ Ungenutzte Reserven: voll ausgenützt

🌳 Freiraum: Durchfahrt, beide Hausseiten Mischung zwischen Vorplatz und Vorgarten



192B Wohnteil

Typ: Doppelbauernhaus

Bauzeit: 1864

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen

☒ Ungenutzte Reserven: voll ausgenützt

🌳 Freiraum: Durchfahrt, beide Hausseiten Mischung zwischen Vorplatz und Vorgarten



193 Wohnteil

Typ: Doppelbauernhaus

Bauzeit: 1864

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen: aber heikle Veränderungen (Terrasse, Garage)
- ✗ Ungenutzte Reserven: voll ausgenützt
- ♣ Freiraum: strassenseitig kleine Vorplätze, über Terrainstufe stark druchgrünt



195 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

- ✓ Im Weilerbild wichtig: Hauptgebäude. Wert der östlichen und nördlichen Anbauschicht fraglich
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ✓ Ungenutzte Reserven
- ♣ Freiraum: Vorplatz hart, verwilderter Bauerngarten vor Giebelfassade, nahloser Übergang zu Landschaft, schöne Linde

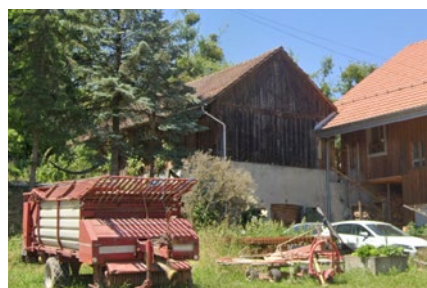


196 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh., stark umgebaut

- ✓ Im Weilerbild wichtig: Hauptgebäude ohne westliche Garage
- ✓ Im Weilerbild angemessen: aber Umgebung nicht weilertypisch
- ? Ungenutzte Reserven: LW-Nutzung
- ♣ Freiraum: hart, Terrainverlauf teils künstlich, prägnante Parkierung und Sitzplatz



197 Scheune

Typ: Freistehende Ökonomie

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder 1. Hälfte 20. Jh.

- ✗ Im Weilerbild wichtig: typischer Bau, aber klar untergeordnet
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ? Ungenutzte Reserven: LW-Nutzung
- ♣ Freiraum: begrünt, Nadelbäume



198 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen: inklusiv mächtigen, aber hochwertigen und typischen Anbauten
- ✓ Ungenutzte Reserven
- ♣ Freiraum: klassische Typologie Vorplatz und Vorgarten, dichte und vielfältige Bepflanzung,



199 Neue Ökonomie

Typ: Freistehende Ökonomie

Bauzeit: ab 2. Hälfte 20. Jh.

- ✗ Im Weilerbild wichtig
- ✗ Im Weilerbild angemessen: industrieller Charakter, sperrige Verbauung
- ✗ Ungenutzte Reserven
- ♣ Freiraum: grosse, harte Umschlagfläche, kein Grün



291 Scheune

Typ: Freistehende Ökonomie

Bauzeit: vermutlich 19. Jh. oder 1. Hälfte 20. Jh.

- ✗ Im Weilerbild wichtig: Veränderungen Fassaden, untergeordnet im Weiler
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ? Ungenutzte Reserven: eher zu klein für Wohnung
- ♣ Freiraum: grosse, harte Umschlagfläche, kein Grün



542 Ökonomieteil

Typ: angebaute Ökonomie

Bauzeit: 1864

- ✓ Im Weilerbild wichtig
- ✓ Im Weilerbild angemessen
- ? Ungenutzte Reserven: Unklar, wo parkieren, etw. östliche Zufahrt
- ♣ Freiraum: Umschlagplatz, Terrainsprung



584 Remise

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. nach 1970

- ☒ Im Weilerbild wichtig
- ☒ Im Weilerbild angemessen: sperriger Bau am Weilerand, Silo
- ☒ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: Grünflächen, nahtloser Übergang zu Landschaft



869 Garage

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: vermutlich 2. Hälfte 20. Jh.

- ☒ Im Weilerbild wichtig
- ☒ Im Weilerbild angemessen: durch sehr einfache Bausubstanz nicht typisch
- ☒ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: Gärtli, Nadelbäume, nahtloser Übergang in Hang



Bauinventarobjekt

894 Kapelle

Typ: Sakralbau

Bauzeit: 1705

- ☒ Im Weilerbild wichtig
- ☒ Im Weilerbild angemessen
- ☒ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: Strasse, gepflasterter Vorplatz, Brunnen (nicht geschützt)

Himmerich





181 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig:** ja, aber nordöstlicher Anbau nachträglich und nicht prägend

✓ **Im Weilerbild angemessen:** ja, aber Garage und Entree mit Flachdächern nicht typisch für das Weilerbild

✓ **Ungenutzte Reserven**

♣ **Freiraum:** Wiesen offen, verhältnismässig grosse besfestigte Flächen



182 Scheune

Typ: freistehende Ökonomie

Bauzeit: 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig:** wichtige Stellung am Eingang des Weilers, schöne alte Bruchsteinmauern, spätere Anbauschichten verunklären Volumen und sind für das Weilerbild nicht bedeutend

✓ **Im Weilerbild angemessen**

✓ **Ungenutzte Reserven**

♣ **Freiraum:** Typische Materialien, viele Bäume, Pferdehaltung



183 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: vermutlich 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig**

✓ **Im Weilerbild angemessen**

? **Ungenutzte Reserven:** bereits 2 Wohnungen, nur geringe Fläche ungenutzt, Platz für Parkierung unklar

♣ **Freiraum:** Wiesen, Bäume, weilertypisch, aber verhältnismässig grosse Erschliessungsflächen



185 Mosterei

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: 19. Jh.

✓ **Im Weilerbild wichtig:** ja, vor allem Sockelgeschoss mit Bruchsteinmauerwerk und typische Lage des Nebengebäudes rückwärtig

✓ **Im Weilerbild angemessen**

? **Ungenutzte Reserven:** kleine Fläche für Wohnnutzung, Platz für Parkierung unklar

♣ **Freiraum:** Garten mit überdachtem Sitzplatz, Reben



185 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

✓ Im Weilerbild wichtig

✓ Im Weilerbild angemessen

✗ Ungenutzte Reserven: fast vollständig ausgenützt

🌳 Freiraum: Wiesen, Bäume, Sträucher; Bauerngarten rückwärtig, offene Wirkung trotz kleinem Mäuerchen am Grundstücksrand



186/269 Bauernhaus

Typ: Vielzweckgebäude

Bauzeit: ca. 19. Jh.

✓ Im Weilerbild wichtig: Wohngebäude und angrenzender Teil des Ökonomiegebäudes. Verlängerungen und Anbauten machen das Volumen sehr gross und sind nicht wichtig für Weilerbild

✓ Im Weilerbild angemessen

✓ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: Rückwärtiger Garten, harter Vorplatz



275 Schopf

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. 2. Hälfte 20. Jh.

✗ Im Weilerbild wichtig

✓ Im Weilerbild angemessen: niedrig und nicht aufdringlich

✗ Ungenutzte Reserven

🌳 Freiraum: Wiesen, aber befestigte Flächen auf mehreren Seiten



284 Einfamilienhaus

Typ: Wohngebäude

Bauzeit: ca. 1980

? Im Weilerbild wichtig: Gebäudecharakter ist für das Weilerbild nicht typisch, aber Besetzung des Ortes mit einem Gebäude ist für die Geschlossenheit des Weilerbildes wichtig

✗ Im Weilerbild angemessen: eher einfache Materialien, Grundstück mit mehreren kleinen Bauten eher unübersichtlich bebaut

✗ Ungenutzte Reserven: keine im Bestand

🌳 Freiraum: Hecke, kleine Strukturen für Kleintierhaltung



622 Remise

Typ: Ökonomiegebäude

Bauzeit: ca. 1980

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: grosser, technischer Bau, aber durch LW-Nutzung gerechtfertigt

☒ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: Umschlagplatz



791/1175 Stall

Typ: Ökonomiegebäude

Bauzeit: ca. 1990

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: grosser, technischer Bau, aber durch LW-Nutzung gerechtfertigt

☒ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: Umschlagplatz, Wege, Felder



984 Remise

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: Ende 20. Jh.

☒ Im Weilerbild wichtig

? Im Weilerbild angemessen: zurückhaltende Materialität, aber eher gross und dadurch auffällig

☒ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: Wiesen, Bauerngarten



1175 Nebenbau

Typ: Nebengebäude

Bauzeit: ca. 2000

☒ Im Weilerbild wichtig

☒ Im Weilerbild angemessen: durch LW-Nutzung gerechtfertigt

☒ Ungenutzte Reserven

♣ Freiraum: Bauerngarten



622 Trafo

Typ: Technikbau

Bauzeit: ca. 2020

- ☒ Im Weilerbild wichtig
- ☒ Im Weilerbild angemessen
- ☒ Ungenutzte Reserven

🌳 **Freiraum:** Wiese mit Obstbäumen, mässig gut eingepasste Stützmauern



ANHANG II

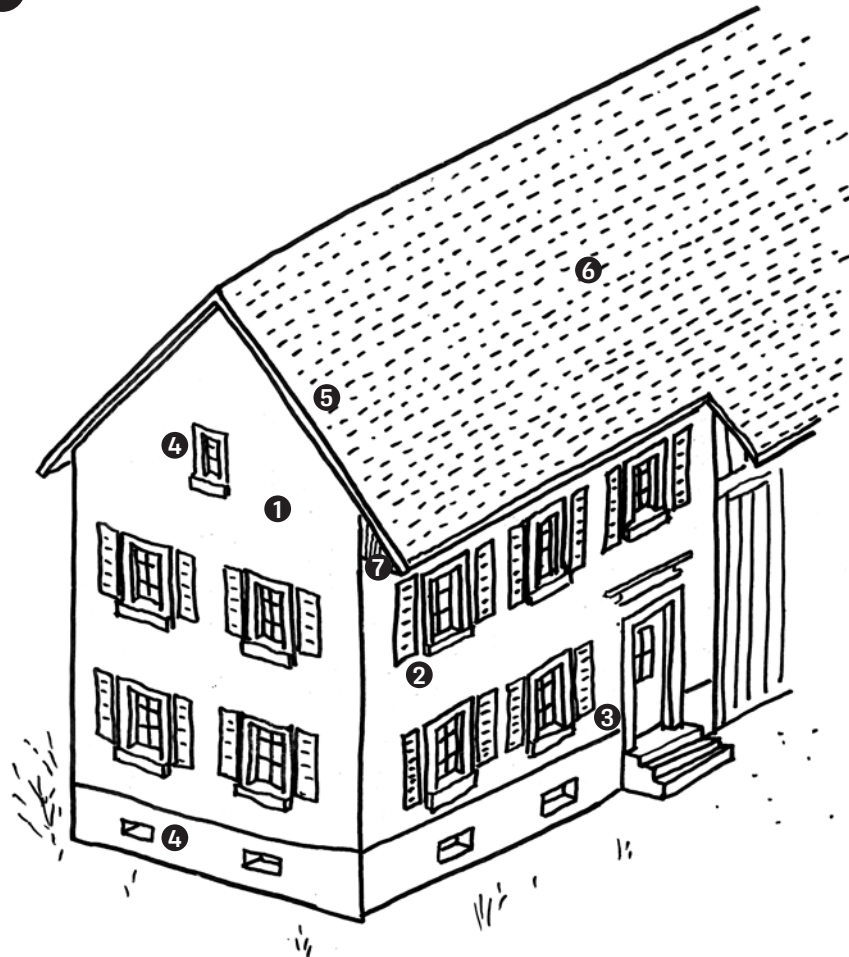
PRAXISHILFE FÜR BAUPROJEKTE

Dieses Kapitel zeigt mit Beispielen und Skizzen, wie sich Umbauten und Aussenraumgestaltungen in das Weilerbild einpassen können. Dies unterstützt die Grundeigentümer und die Behörden dabei, die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bei konkreten Bauprojekten auszulegen.

Die verbindlichen Bestimmungen der BNO schreiben bewusst nicht alles bis ins letzte Detail vor. Die folgenden Seiten zeigen anschaulich, wie sich bauliche Veränderungen einwandfrei in das Weilerbild einordnen können. Bei der Anwendung dieser Praxishilfe besteht ein Ermessensspielraum.



Erhaltenswerte Elemente

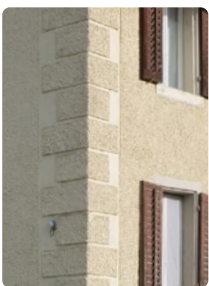


Fassade:

- ① Verputzter Massiv- oder Riegelbau
- ② Regelmässige, kleine Lochfenster mit schmalen Fensterflügeln, mit Klappläden verschattet
- ③ Sockel, Fenster- und Türgewände mit anderer Oberfläche und Farbe als der Rest der Fassade
- ④ Sockel- und Dachgeschosse haben deutlich kleineren Öffnungsanteil als Regelgeschosse

Dach:

- ⑤ Satteldächer mit vorspringenden, filigranen Dachrändern ohne Ortgangziegel
- ⑥ Ruhige Dachfläche mit höchstens wenigen, kleinen Durchbrüchen. Unglasierte, rotbraune Biberschwanz- oder Muldenziegel
- ⑦ Dachuntersicht mit geschlossenem Dachhimmel oder sichtbaren Sparrenköpfen



Besonderheit in Vogelsang:
Eckrustifizierungen mit anderer Oberfläche und Farbe als der Rest der Fassade



Beispiele für Umbauten von Wohnbauten



Fassadensanierung:

- ❶ Innendämmung, keine Aussendämmung
- ❷ Holz- oder Metallfenster. In der Farbe und Struktur abgesetzte Fenster- und Türgewände, Verschattung mit Klappläden
- ❸ In der Farbe und Struktur abgesetzter Sockel

→ Merkblatt "Hinweise zur Farb- und Materialgestaltung" des Kantons Aargau



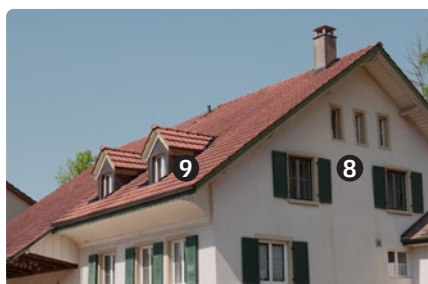
Privater Aussenraum:

- ❹ Privater Aussenraum in Laubenschicht für eine Geschosswohnung, welche keinen Zugang zum Garten hat



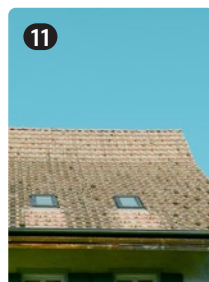
Dachsanierung:

- ❺ Innenisolation zwischen den Sparren
- ❻ Rotbraune Biberschwanz- oder Muldenziegel aus unglasiertem Ton. Ortgangdetail mit Ziegelleiste, kein Ortgangziegel
- ❼ Spenglerarbeiten aus Kupfer



Belichtung Dachgeschoss:

- ❽ 1. Priorität: Belichtung des Dachgeschosses über die Giebelseite. Die Dachgeschossfenster unterscheiden sich in der Grösse und/oder Anordnung von den Regelgeschossen
- ❾ 2. Priorität: Belichtung des Dachgeschosses mit kleinen Dachdurchbrüchen in der unteren Dachhälfte.



Alternativen zu Giebellukarnen:

- ❿ niedrige Schleppgaube
- ⓫ einzelne Dachflächenfenster

→ Merkblatt "Dachflächenfenster" des Kantons Aargau

Ökonomie- und Nebengebäude



Erhaltenswerte Elemente



Fassade:

- ❶ geschlossene Giebelwand, oft in Massivbauweise. Besonders erhaltenswert sind Bruchsteinmauern
- ❷ Stallfront in Massivbauweise mit kleinen Öffnungen, oft ohne abgezeichneten Sockel
- ❸ Aussenwand des Heustocks mit vertikaler Bretterschalung
- ❹ überhohes Tenn mit Holztor

Dach:

- ❺ Satteldächer mit vorspringenden, filigranen Dachrändern ohne Ortgangziegel
- ❻ Ruhige Dachfläche ohne Durchbrüche. Unglasierte, rotbraune Biberschwanz- oder Muldenziegel
- ❼ Längere Dachausladung als beim Wohngebäude
- ❽ Verbindung von Dachtraufe und Fassade mit Holzbügen

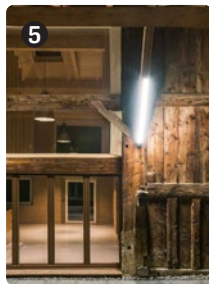


Beispiele für Umbauten von Ökonomiebauten



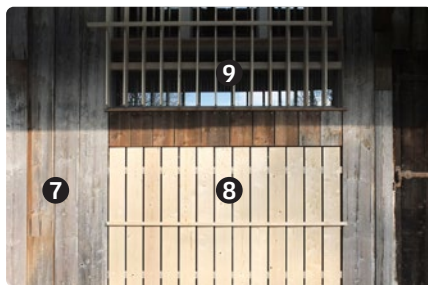
Möglichkeiten für zusätzliche Fenster:

- ❶ Schlitzze
- ❷ Lamellen vor grossen Verglasungen
- ❸ Dekorative Kleinstfenster
- ❹ Als Ausnahme einzelne grosse Holzfenster



Umgang mit dem Tenn:

- ❺ Von aussen Charakter der hohen Toröffnung erhalten
- ❻ Von innen überhohe Räume, welche an die Struktur des Tenns erinnern



Fassadendetails:

- ❽ Holzoberflächen beibehalten und von innen dämmen
- ❽ Ausbesserungen und Ersatz Holzoberflächen mit vertikalen Holzbrettern
- ❽ Holz- oder Metallfenster, keine Kunststoffenster



Privater Aussenraum:

- ❿ Gedeckten Aussenraum als Loggia in das Bauvolumen integrieren
- ❿ Mit Holzschiebetor geschlossene Fassadenwirkung bewahren



Dachsanierung:

- ❿ Innenisolation zwischen den Sparren
- ❿ Rotbraune Biberschwanz- oder Muldenziegel aus unglasiertem Ton
- ❿ Ortgangdetail mit Ziegelleiste, kein Ortgangziegel
- ❿ Spenglerarbeiten aus Kupfer

Landwirtschaftliche Neubauten



Beispiele für landwirtschaftliche Neubauten



Grundsätze:

- ❶ Kubatur so gestalten, dass Merkmale der benachbarten Altbauten wahrnehmbar bleiben
- ❷ Grosse Volumen brechen
- ❸ Ruhige Anordnung der Öffnungen



Materialien und Oberflächen:

- ❹ Feingliedrige Holzfassade
- ❺ Ruhige Dachgestaltung mit Tonziegeln, Indach-PV-Anlagen



Umgebung:

- ❻ Befestigte Flächen klein halten
- ❼ Begrünung mit unterschiedlichen Wuchshöhen, Sträuchern und Laubbäumen
- ❽ Zäune möglichst filigran und dunkel

→ Merkblatt "Landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone, Empfehlungen zur Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft" des Kantons Aargau

Aufwertungs- und Ersatzbauten



Beispiel für Aufwertung



Möglichkeiten, bestehende Gebäude aufzuwerten:

- ❶ Verkleiden von modernen Materialien wie z.B. Beton mit Holzverschalungen
- ❷ Kaschieren grosser Öffnungen
- ❸ Vereinheitlichen unruhiger Elemente wie z.B. Absturzsicherungen mit dem Rest der Fassade



Beispiele für Ersatzbauten



Grundsätze:

- ❶ Ruhige Dachgestaltung ohne Durchbrüche
- ❷ Anlehnen an die traditionellen Gebäudegliederung, z.B. Orientierung an Ökonomiebau mit überhohem "Tenn" und verputzter "Stallfront"
- ❸ Integration der Parkierung in das Gebäude



Gebäude mit Holzfassaden:

- ❹ Fassadengliederung mit Sockel, vertikaler Verschalung, Bändern, Lisenen, etc.
- ❺ Feingliedrige Dachränder ohne Ortsgangziegel, mit Spenglerarbeiten aus Kupfer, mit Holzbügen



Gebäude mit Putzfassaden:

- ❻ Fassadengliederung mit Sockel, regelmässigen und hochrechteckigen Fenstern, massiven Fensterbänken, Gewänden mit differenzierter Farbe und Oberfläche, etc.
- ❼ Feingliedrige Dachränder ohne Ortsgangziegel, mit Spenglerarbeiten aus Kupfer, mit Dachhimmel

Solaranlagen



Beispiele für PV auf bestehenden Dächern



Vollflächig integrierte PV-Anlage:

- ❶ Einheitliche, ruhige Fläche. Aussparungen mit Sonderformaten oder typengleichen Blindmodulen füllen
- ❷ Integration der Dachfenster
- ❸ Filigrane Randabschlüsse
- ❹ Vollschwarze oder ziegelfarbene Module
- ❺ Keine oder minimale Schneefänger



Aufdach-PV-Anlage bei einwandfreier Einpassung:

- ❶ Einheitliche, ruhige Fläche. Nur ein Rechteck pro Dachfläche, keine Aussparungen, keine Blindmodule
- ❷ mindestens ca. 2 Ziegelreihen Abstand zu den Dachrändern
maximale Aufbauhöhe 10 cm
- ❸ Rahmenlose, vollschwarze oder ziegelfarbene Module
- ❹ Keine oder minimale Schneefänger



Beispiel für PV auf neuen Dächern



PV-Anlagen auf Neubauten sollen vollflächig in die Dachfläche integriert werden.

→ Merkblatt "Solaranlagen, Grundlagen zur Erstellung" des Kantons Aargau, Kapitel 3 "Ortsbildschutzgebiete (ISOS) und kantonale Denkmalschutzobjekte" und Kapitel 4 "Kommunale Schutzzonen und -objekte"

Parkierung



Beispiele für Parkierung



Mehrere Parkplätze im Gebäude:

- ① Ein schmales Tor, Erschliessung der Parkfelder in der Scheune mit einer Fahrgasse



Einzelne Parkplätze im Gebäude:

- ② Bestehende Fassadengliederung nicht verändern
- ③ Erschliessung der Parkfelder über den bestehenden Vorplatz



Klein- oder Anbaute unter den Bedingungen von § 24 Abs. 2 BNO:

- ④ Holzkonstruktion ohne geschlossene Seitenwände
- ⑤ Steildach mit Ziegeln und filigranen Randabschlüssen, keine Ortungsziegel
- ⑥ Natürliche Beläge wie z.B. Mergel, Erde oder Schotterrasen

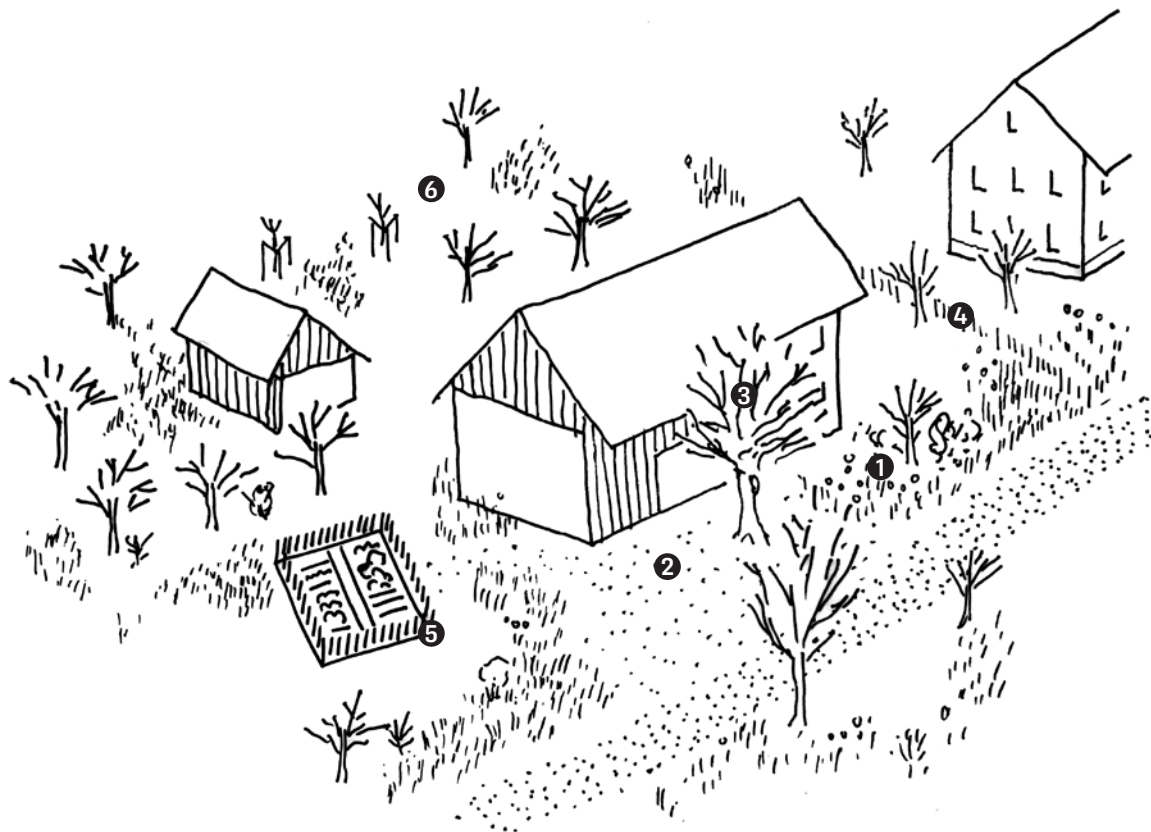


Besucherparkplätze:

- ⑦ Unauffälliger Standort, kleine Erschliessungsflächen
- ⑧ Natürliche Beläge wie z.B. Rasen oder Mergel. Keine Markierungen oder baulichen Elemente
- ⑨ Kombination mit Bepflanzung und natürlichen Belägen wie z.B. Mergel, Erde oder Schotterrasen



Erhaltenswerte Elemente



Umgebung vor dem Haus:

- ❶ Vorgarten vor dem Wohngebäude mit Wiese, Rabatten, Stauden, Büschen und/oder Bäumen
- ❷ Offener Vorplatz vor dem Ökonomiegebäude mit schattenspendendem Baum
- ❸ Grosse Charakterbäume an Strassen und Wegen

Umgebung zwischen und hinter den Häusern:

- ❹ Offene Flächen mit Wiesen, ohne harte Grenzen
- ❺ Bauerngärten
- ❻ Siedlungsrand mit Hochstamm-Obstbäumen



Besonderheit in Vogelsang:
Sockelmauern auf der
Grenze zwischen Strasse
und Vorgarten



Beispiele für die Umgebung vor dem Haus



Vorgarten vor Wohnbaute:

- ❶ Typische Bepflanzung mit Wiese, Rabatten, Stauden, Büschen und/oder Bäumen
- ❷ Befestigte Flächen auf ein Minimum beschränken
- ❸ Weiche Übergänge, keine harten Ränder



Besonderheit in Vogelsang:

- ❹ Sockelmauer aus sandgestrahltem Beton oder verputztem Mauerwerk auf der Grenze zwischen Strasse und Privatgrundstück



Vorplatz vor Ökonomiebaute:

- ❺ Natürliche Beläge wie z.B. Mergel, Natursteinpflasterung, Erde
- ❻ grosser, schattenspendender Baum wie z.B. Linde, Hagebuche, Elsbeere
- ❼ Weiche Übergänge, keine harten Ränder



Bäume an Strassen und Wegen:

- ❽ Charaktertypisch und hitzeresistent sind z.B. Traubeneiche, Hopfenbuche, Feldulme, Ahorn

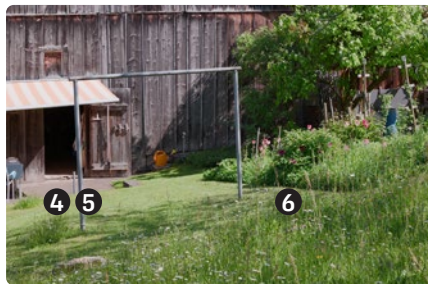


Beispiele für Umgebung zwischen und hinter den Häusern



Grundsätze:

- ❶ Natürlicher Terrainverlauf, keine Stützmauern
- ❷ Durchlässige Gestaltung, Zäune niedrig. Keine Sichtschutzwände oder hohen Hecken
- ❸ Vorwiegend Blumen- und Obstbaumwiesen



Sitzplätze:

- ❹ Befestigte Flächen auf ein Minimum beschränken
- ❺ Natürliche Beläge wie z.B. Rasen, Mergel, Erde
- ❻ Sanfte Übergänge, keine harten Trennungen



Bauerngärten:

- ❷ Garten mit meistens rechteckiger oder quadratischer Fläche
- ❸ Nutz- und Staudenarten
- ❹ Einfriedung mit Staketen- oder dunklem Maschendrahtzaun



Übergang zu Strassen und Wegen:

- ❺ Natürlicher Terrainverlauf. Notwendige Terrainveränderungen mit flachen, begrünten Böschungen
- ❻ Weicher Wegrand, keine Bundsteine oder Stellriemen

Ausnahme in Vogelsang: Sockelmauern aus sandgestrahltem Beton oder verputztem Mauerwerk



Übergang zur Landschaft:

- ❻ Wiesen mit Hochstamm-Obstbäumen betten Weiler in Landschaft ein