



ENTWURF Mitwirkungsverfahren / 2. Kant. Vorprüfung

Bau- und Nutzungsordnung

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom _____

Vorprüfungsbericht vom: _____

Öffentlich aufgelegt vom _____ bis _____

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: _____

Gemeindeammann

Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk: _____

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44



6280 Hochdorf
Bellvuestrasse 27

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstrasse 11

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	6
	§ 1 Geltungsbereich.....	6
	§ 2 Übergeordnetes Recht	6
2	RAUMPLANUNG.....	7
	§ 3 Planungsgrundsätze.....	7
	§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	7
	§ 5 Sondernutzungsplanpflicht	8
	§ 6 Weitere Planungsinstrumente	11
3	ZONENVORSCHRIFTEN.....	12
3.1	Bauzonen	12
	§ 7 Zonenübersicht	12
	§ 8 Dorfkernzone	13
	§ 9 Wohnzonen.....	14
	§ 10 Wohn- und Arbeitszonen	15
	§ 11 Arbeitszone.....	15
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
	§ 13 Spezialzone Tierklinik.....	16
	§ 14 Spezialzone Schrebergarten	16
3.2	Landwirtschaftszonen	17
	§ 15 Landwirtschaftszone.....	17
	§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	17
	§ 17 Speziallandwirtschaftszonen	17
3.3	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	18
	§ 18 Freizeitzone Fröschegülle	18
	§ 19 Weilerzone	18
3.4	Schutzzonen	20
	§ 19 Naturschutzzonen im Kulturland.....	20
3.5	Überlagerte Schutzzonen	21
	§ 20 Landschaftsschutzzone	21

§ 21	Freihaltebereich Siedlungstrennung.....	22
§ 22	Naturschutzzone Wald	22
§ 23	Gewässerraumzone	23
§ 24	Wildtierkorridor.....	23
3.6	Schutzobjekte.....	24
§ 25	Naturobjekte	24
§ 26	Substanzschutzobjekte.....	25
§ 27	Kulturobjekte.....	25
§ 28	Historische Verkehrswege.....	26
§ 29	Wiederherstellungspflicht	26
3.7	Gefahren und Überflutungszonen.....	26
§ 30	Hochwassergefahrenzone	26
§ 31	Oberflächenwasserschutz	27
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	27
4.1	Abstände	27
§ 32	Abgrabungen	27
§ 33	Abstand gegenüber bestehenden Bauten.....	27
4.2	Nutzungsdichte	28
§ 34	Überbauungsziffer	28
§ 35	Arealüberbauung	28
5	BAUVORSCHRIFTEN.....	29
5.1	Baureife und Erschliessung	29
§ 36	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	29
5.2	Technische Bauvorschriften.....	29
§ 37	Allgemeine Anforderungen	29
§ 38	Energieeffizienz	29
5.3	Wohnhygiene	30
§ 39	Ausrichtung der Wohnungen	30
§ 40	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	30
¹	FÜR NEUBAUTEN GELTEN ZUSÄTZLICH ZU DEN IN §36A BAUV	30

3	DER GEMEINDERAT KANN IM ZUSAMMENHANG MIT DER ORTSBAULICHEN EINORDNUNG ABWEICHUNGEN GEGENÜBER ABS. 1 UND §36A BAUV BEWILLIGEN.	31
4	FÜR UMBAUTEN GELTEN EBENFALLS DIE IN ABS. 1 SOWIE §36A BAUV FESTGELEGTE MASSE. IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN KANN DER GEMEINDERAT JEDOCH AUSNAHMEN BEWILLIGEN.	31
	§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	31
5.4	Ausstattung	31
	§ 42 Parkfelder	31
	§ 43 Parkfelder-Angebot.....	31
	§ 44 § 45 Mobilitätskonzept.....	31
	§ 45 Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen	32
	§ 46 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen.....	32
	§ 47 Containerplätze.....	32
	§ 48 Betriebs- und Amateurfunkantennen.....	33
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	33
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	33
	§ 49 Allgemeine Anforderungen	33
	§ 50 Dachgestaltung.....	34
	§ 51 Umgebungsgestaltung.....	34
	§ 52 Begrünung Strassenräume.....	35
	§ 53 Gestaltung des Siedlungsrandes.....	35
6.2	Umweltschutz.....	35
	§ 54 Einwirkungen	35
	§ 55 Materialablagerungen.....	36
7	VOLLZUG UND VERFAHREN.....	36
	§ 56 Zuständigkeit	36
	§ 57 Fachgutachten durch Fachberater	36
	§ 58 Gebühren.....	37
	§ 59 Mehrwertabgabebesatz	37
	§ 60 Vollzugsrichtlinien	37
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	38
	§ 61 Übergangsbestimmung	38

§ 62	Aufhebung bisherigen Rechts	38
§ 63	Inkrafttreten.....	38
9	ANHANG	39
9.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt).....	39
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar)	39
9.3	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 25 BNO	42
9.4	Verzeichnis der Historischen Verkehrswege gemäss § 28 BNO.....	44

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

Bemerkungen

<p><i>Personenbezeichnungen</i></p>	<p>§ 3 Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.</p>		
<p><i>Geltungsbereich</i></p>	<p>§ 1 ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	<p><i>Geltungsbereich</i></p> <p>1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht § 1 Geltungsbereich ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	<p><i>Übernahme der bestehenden Regelung</i></p>
<p><i>Übergeordnetes Recht</i></p>	<p>§ 2 ¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>	<p><i>Übergeordnetes Recht</i></p> <p>§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.</p>	<p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsänderungen</i> <i>Verzicht auf den Hinweis bzgl. kantonales Handbuch</i></p>

2 Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- **der klimagerechten Siedlungsentwicklung;**
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und Siedlungserneuerung

¹ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

- Siedlungserneuerung „Zofingerstrasse Süd“

² Für das Gebiet „Zofingerstrasse Süd“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
- b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;
- c) Parkierungskonzept;
- d) Gute Umgebungsgestaltung;
- e) In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung an den Dorfkern aufzuzeigen;

- Siedlungserneuerung „Brühel“

³ Für das Gebiet „Brühel“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Die Anforderungen an den Ortsbildschutz sind zu berücksichtigen;
- b) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;

Planungsgrundsätze = kommunal festgelegte Ziele für Planungs- und Bewilligungsverfahren

Anpassung klimagerechte Siedlungsentwicklung

§ 4

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

Ergänzungen aufgrund KGV

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

§ 5
Erschliessungsplanpflicht
 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

Sondernutzungsplanpflicht

Allgemeine Vorgaben Gestaltungsplan

§ 5 Sondernutzungsplanpflicht

1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplan vorliegt.

2 Für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen gelten die nachfolgenden allgemeinen Vorgaben:

- a) Gliederung längerer Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Flächen;
- b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verzicht auf Lärmschutzwände;
- c) Abdeckung der Bedürfnisse verschiedener Generationen durch das Spektrum an angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen;
- d) Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und unterirdisch zu erstellen, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig;
- e) Erarbeitung eines Umgebungskonzeptes, das hochwertigen Freiraumqualitäten aufzeigt (bspw. genügend Erholungsflächen und Freiräume pro Einwohner, eine hohe Nutzungsqualität der Freiräume und eine gute Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Freiräume, usw.);
- f) Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen bezüglich Ablauf und Inhalte vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen.
- g) Der Gemeinderat kann qualitätsfördernde Verfahren (zum Beispiel Varianzverfahren, begleitendes Verfahren, Testplanung) verlangen.
- h) Im Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass eine klimangepasste Überbauung realisiert wird.
- i) Die Möglichkeit von Anschlüssen an Fernwärmenetze udgl. ist zu prüfen.

² Mit der Erschliessungsplanung im Gebiet Hausmatten ist eine der Lärmbelastung optimal entsprechende Nutzungsanordnung und Bauweise sicherzustellen. Es ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an bestehende, nicht erschlossene Bauzonen (vgl. Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV) mit planerischen Mitteln grundeigentumsverbindlich umgesetzt werden.

Ergänzungen aufgrund KGV

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung mit Integration der Gestaltungsplanpflicht

Allgemeine Zielvorgaben für Gestaltungspläne, die auch für Gestaltungspläne herangezogen werden, welche auf Initiative des Grundeigentümers / Bauherren erstellt werden.

Anpassungen d) und Ergänzungen f) und g) aufgrund 1. Kant. VP

Ergänzung durch andere Beispiele: Wettbewerbe, Testplanungen

Allfällige Synergien von Mitbenutzungen von Fernwärmenetzen ist zu prüfen.

Für das Gebiet Hausmatten besteht zwischenzeitlich ein rechtskräftiger Erschliessungsplan, entsprechend kann auf diesen Absatz verzichtet werden.

– Gebiet „Industriestrasse“

³ Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Industriestrasse“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Erstellung einer zweckmässigen und an die bestehende und künftige Nutzung angepassten Erschliessung der unbebauten bzw. ungenügend erschlossenen Bereiche;
- b) Besondere Rücksicht auf die Belange des Lärmschutzes, **Lärm emittierende Betriebsbereiche sind von der Wohnzone abgewandt zu erstellen, bestehende emittierenden Betriebsbereiche können beibehalten werden, sofern eine neue Ausrichtung nicht technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich nicht tragbar ist;**
- c) Angemessene Reaktion auf die Hochwasserrestgefährdung gemäss kantonaler Gefahrenkarte bei der Erschliessung des Gebietes.

Zielvorgaben für das Gebiet Industriestrasse, für welches mindestens ein Erschliessungsplan zu erstellen ist.

Anpassung aufgrund der 1. Kant. VP

– Gebiet „Hard-Steinrain“

⁴ Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Hard-Steinrain“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) **Erstellung einer zweckmässigen und an die künftige Nutzung angepassten Erschliessung der unbebauten bzw. ungenügend erschlossenen Bereiche;**
- b) **Situationsgerechte Lärmschutzmassnahmen;**
- c) **Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung.**

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

– Gebiet „Strengelbacherstrasse“

⁵ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Strengelbacherstrasse“ gelten neben denen in Absatz 2 genannten Vorgaben die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort mit besonderer Rücksicht auf die Belange des Ortsbildschutzes der nahen Dorfkernzone;
- b) Einwandfreie städtebauliche Lösung, ggf. mit einem gegenüber der Grundnutzung zusätzlichen Vollgeschoss, sofern auf ein darüberliegendes Dach- / Attikageschoss verzichtet wird;
- c) Raum für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfes schaffen;
- d) Realisierung des Anteils von 20% familiengerechter Wohneinheiten (mindestens 5 Zimmer pro Wohneinheit) in Mehrfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern;
- e) Freiraumgestaltung mit besonderem Augenmerk auf differenzierte Aufenthaltsmöglichkeiten im Sinne eines öffentlichen Quartiersplatzes und bewohnerorientierter Räume sowie Abstimmung der Spielflächenanordnung auf die Lage der familiengerechten Wohneinheiten;
- f) Gewährleistung der Durchgängigkeit öffentlicher Fussgänger- und Velobeziehungen;
- g) Angemessene Reaktion auf die Hochwassergefährdung gem. kantonaler Gefahrenkarte bei der Erschliessung, Bebauung und Freiraumgestaltung;
- h) Angemessene Berücksichtigung der Erschliessungsbelange bei einer allfälligen Bauzonenerweiterung in Richtung Süden.

Zielvorgaben für einen Gestaltungsplan für das Gebiet Strengelbacherstrasse, die zusätzlich zu den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne in Absatz 2 anzustreben sind

Besonders zu berücksichtigen ist, dass im Räumlichen Entwicklungsleitbild eine Ausdehnung der Bauzone bis an die Dorfkernzonengrenze vorgesehen ist. Entsprechend soll der Gestaltungsplan eine entsprechende Verlängerung der Erschliessungsstrasse o.ä. als Möglichkeit für die Zukunft sichern, da ein zusätzlicher Anschluss an die Kantonsstrasse zu vermeiden ist.

Zu lit. d) Präzisierung aufgrund 1. kant. VP

– Gebiet „Mülimatt“ ⁶ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Mülimatt“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort mit besonderer Rücksicht auf die Belange des Ortsbildschutzes und die Erhaltungsziele gemäss ISOS;
- b) Wird auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens, wie Wettbewerb oder begleitetes Dialogverfahren (Testplanung) ein GP erarbeitet, kann der Gemeinderat die ÜZ bis 20% erhöhen und ein zusätzliches Vollgeschoss zulassen;
- c) Für einen Gestaltungsplan, der nicht auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erarbeitet wurde, kann der Gemeinderat die ÜZ um 10% erhöht werden;
- d) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
- e) Raum für eine kleine Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfes schaffen;
- f) Freiraumgestaltung mit besonderem Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität;
- g) Die Durchlässigkeit für den Fussverkehr mittels attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen ist zu gewährleisten.

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

– Gebiet „Pfrundmatt“ ⁷ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Pfrundmatt“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort;
- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- c) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
- d) Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

– Gebiet „Hausmatte“ ⁸ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Hausmatte“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum);
- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- c) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
- d) Erschliessungs- und Parkierungskonzept;
- e) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur.

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

Bemerkungen

§ 6

Weitere Pläne und Inventare

Weitere Pläne und Inventare (wie das Natur- und Landschaftsinventar usw.) haben keine direkte Rechtswirkung für das Grundeigentum, sind jedoch bei der Planung von Sondernutzungen und der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

§ 6 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ Insbesondere kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur gewünschten räumlichen Entwicklung hinsichtlich Verdichtung und Erneuerung untergenutzter Gebiete erstellen.

⁴ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

Aufteilung des bisherigen Absatzes auf Absatz 1 und 4

Explizite Aufnahme kommunaler Richtpläne

Explizite Aufnahme von Konzeptplanungen, welche in Zusammenarbeit mit den Betroffenen Grundeigentümern erstellt werden

Rechtliche Auswirkungen der in den vorangegangenen Absätzen aufgeführten und erläuterten „informellen“ Planungsinstrumente

§ 7

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Zweck und Nutzungsart	Vollgeschosse	Ausnutzung	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe
W2A	Wohnen, nicht störendes Gewerbe	2	0.4	7.5 m	12 m	4 m	8 m	II
W2D	Wohnen, nicht störendes Gewerbe	2	0.45	7.5 m	12 m	4 m	8 m	II
W3	Wohnen, nicht störendes Gewerbe	3	0.6	10 m	15 m	5 m	10 m	II
WG3	Wohnen, mässig störendes Gewerbe	3	0.6	10 m	15 m	5 m	10 m	III
K	Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaft	•	•	•	•	•	•	III
G "Mühle"	Müllereibetrieb	vgl. Zonenbestimmung						III
G	Mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen	•	--	8.5 m	14 m	6 m	6 m	III
A	Grossgewerbliche und industrielle Bauten	--	--	12 m	14 m	4 m	4 m	III
OEBA	Öffentliche Bauten und Anlagen	•	•	•	•	•	•	II
Spezialzone Tierklinik	Betrieb einer Tierklinik	•	•	•	•	•	•	III
Spezialzone Schrebergarten	Gartenbau / Pflanzgärten	•	•	•	•	•	•	III

² Die mit • bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7 Zonenübersicht

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Anzahl Vollgeschosse	Überbauungsziffer	Grünflächenziffer	Traufseitige Fassadenhöhe* [m]	Gesamthöhe		Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						Schrägdach [m]	Flachdach, Attika [m]	klein [m]	gross [m]		
Wohnzone 2 A	W2A	2	0.25	-	7.5	12.0	10.5	4.0	8.0	II	§ 9
Wohnzone 2 B	W2B	2	0.28	-	7.5	12.0	10.5	4.0	8.0	II	§ 9
Wohnzone 3	W3	3	0.30	-	10.5	15.0	13.5	5.0	10.0	II	§ 9
Wohn- und Arbeitszone 3 A / B	WA3A / WA3B	3	0.40 Abs. 3	-	11.0	15.0	14.0	5.0	10.0	III	§ 10
Dorfkernzone	D	-	0.4 x	-	11.0 x	15.0 x	-	4.0 x	-	III	§ 8
Arbeitszone	A			0.1	14.0	15.0	14.0	4.0	4.0	IV	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	o	o	o	o	o	o	o	o	III	§ 12
Spezialzone Tierklinik	SPZ T	o	o	o	o	o	o	o	o	III	§ 13
Spezialzone Schrebergarten	SPZ S	o	o	o	o	o	o	o	o	III	§ 14

*Die Bestimmung der traufseitigen Fassadenhöhe gilt ausschliesslich für Bauten mit Schrägdach.

² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „x“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweich-

Einführung der neuen Begrifflichkeiten gemäss IVHB. Gebäudehöhe → Fassadenhöhe; Firsthöhe → Gesamthöhe

Bei der Gesamthöhe wird differenziert zwischen Schrägdach und Flachdach, Attika, um den unterschiedlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft gerecht zu werden.

Die Fassadenhöhe wird ausschliesslich für Schrägdächer angewendet und an den Traufseiten gemessen. Für Bauten mit Flachdächern greift die Gesamthöhe respektive die maximale Anzahl an Vollgeschossen als limitierender Faktor. Bei Gebäuden mit Attika entspricht die Gesamthöhe der Fassadenhöhe des Attikas, weshalb auf eine zusätzliche Festlegung verzichtet wird.

Die Grünflächenziffer wird neu ebenfalls in diese Auflistung aufgenommen und entspricht in ihrem Mass den bisherigen Bestimmungen

Die Ausnutzung wird ersetzt durch die Überbauungsziffer, welche in Verbindung mit der Vollgeschossanzahl bzw. den Höhenfestlegungen ebenfalls die bauliche Dichte bestimmt. (Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche).

Aufgrund der Einführungen einer hinsichtlich der 1. Vollgeschossnutzungsmöglichkeiten abweichenden WA3 B (siehe § 10) wird hier A / B eingeführt.

Für die Dorfkernzone wurden Richtwerte bei Neubauten eingeführt, um dem Bauwilligen eine gewisse Orientierung zu geben.

Zudem wurden einzelne Werte aufgrund der eingeführten Messweisen nach IVHB und der heutigen Bedürfnisse angepasst.

<p>³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p> <p>⁵ In der Zone WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Die Höhe der übrigen Vollgeschosse beträgt im Durchschnitt höchstens 3 m.</p>	<p>ungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>³ In der Wohn- und Arbeitszone WA3 A sowie WA3 B ist bei einem Anteil der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten von mindestens 60 % eine Überbauungsziffer von bis zu 0.55 zulässig.</p> <p>⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WA3 dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.</p>	<p>Um Nutzungen, die überwiegend dem Arbeiten dienen (Gewerbe, Dienstleistungen, etc.) einen ausreichenden Spielraum z.B. für Produktions- und Lagerhallen zu bieten, wird bei einem Nutzflächenanteil von 60 % Arbeiten die zulässige Überbauungsziffer erhöht.</p>
<p>§ 12</p> <p><i>Kernzone</i></p> <p>¹ Die Kernzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und ist dem Ortsbildschutz (§ 47) unterstellt. Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn sie den Charakter des historisch gewachsenen Ortsbildes wahren, die schützenswerte innere Struktur erhalten und die kleinräumige Nutzungsaufteilung beibehalten. Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.</p> <p>² Die Gebäude sind mit ihrer Umgebung und den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und ein genehmigtes Neubauprojekt vorliegt.</p> <p>⁴ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.</p> <p>⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p> <p>³ Die Neigung der Dächer hat 30° bis 55° zu betragen, Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet.</p>	<p>§ 8 Dorfkerzone</p> <p><i>Dorfkerzone D</i></p> <p>¹ Die Dorfkerzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>² Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</p> <p>Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.</p> <p>³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungs-vorschriften von Ersatz und Neu-, An- und Umbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 15e BauV und § 49 BNO aufgeführten Kriterien. Mit dem Baugesuch ist vor</p> <p><i>Dach- und Fassadenrenovationen</i></p> <p>⁴ Dach- und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Dazu ist der Gemeinde ein Farb- und Materialkonzept einzureichen</p> <p><i>- Antennen, Parabolspiegel</i></p> <p>⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p> <p><i>- Dachneigung</i></p> <p>⁶ Die Neigung der Dächer hat mindestens 30° zu betragen, Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Kleinbauten sowie auf eingeschossigen Bauten wie bspw. Garagen bis 40 m² Grundfläche und ab einer Höhe von mehr 3 m gestattet.</p>	<p><i>Begriff 1. Vollgeschoss aufgrund IVHB Vorgabe</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsanpassungen und Präzisierungen. Anpassung aufgrund 1. Kant. VP</i></p> <p><i>Formulierung gemäss 1. kant. VP</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund 1. kant. VP</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund 1. kant. VP</i></p> <p><i>Bzgl. der max. Dachneigung gilt die übergeordnete Gesetzgebung mit 45° (§ 24 Abs. 1 lit. d BauG); Präzisierung / Anpassungen IVH Begrifflichkeiten (Ersatz für Nebenbauten) aufgrund 1. Kant. VP</i></p>

<p>⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substantiellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovierungen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.</p>	<p>- Solaranlagen ⁶ Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. -einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.</p> <p>- Material- und Farbkonzept ⁸ Es ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und zu bemustern.</p> <p>- Umgebungsplanung ⁹ Es ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. gemäss § 51 Abs. 3 BNO einzureichen.</p> <p>- fachliche Beratung ¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substantiellen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens bei Bedarf Fachleute bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. ¹</p>	<p>Ergänzende Bestimmung hinsichtlich Solaranlagen</p> <p>Ergänzende Bestimmung hinsichtlich Material- und Farbkonzept</p> <p>Ergänzende Bestimmung hinsichtlich Umgebungsplanung,</p> <p>Übernahme der bestehenden Regelung Anpassung aufgrund 1. kant. VP</p>
<p>§ 8</p>	<p>§ 9 Wohnzonen</p>	
<p>Wohnzone W2A Die Wohnzone W2A ist für den Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p>	<p>Wohnzonen ¹ Die Wohnzonen W2 A, W2 B und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.</p> <p>Wohnzone W2A ² Die Wohnzone W2 A ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis vier Wohneinheiten bestimmt. Terrassenhäuser sind nicht zulässig.</p>	<p>Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsanpassungen und Präzisierungen</p> <p>Im Sinne einer besseren Nutzung des Baulandes sind auch kleine Mehrfamilienhäuser zulässig.</p> <p>Terrassenhäuser sind in allen Wohn- oder Mischzonen zulässig, in der Wohnzone 2A jedoch muss ein Nachweis über die Einpassung, etc. (Fachgutachten) erbracht werden.</p> <p>Anpassung aufgrund 1. kant. VP</p>
<p>Wohnzone W2D § 9 Die Wohnzone W2D ist für den Bau von freistehenden oder zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern bis vier Wohnungen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p>	<p>Wohnzone W2B ³ Die Wohnzone W2 B ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.</p>	<p>Im Sinne einer besseren Nutzung des Baulandes sind grundsätzlich Mehrfamilienhäuser zulässig.</p>
<p>Wohnzone W3 § 10 Die Zone W3 ist für den Bau von freistehenden Mehrfamilienhäusern bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p>	<p>Wohnzone 3 ⁴ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Es sind mindestens 3-geschossige Bauten zu erstellen. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.</p>	<p>Im Sinne einer besseren Nutzung des Baulandes sind mindestens 3-geschossige Bauten, wobei das Dach bzw. Attikageschoss entsprechend als Geschoss zu zählen ist, zu erstellen.</p>

¹ Hinweis: Die Finanzierung der fachlichen Beratung richte sich nach § 57 bzw. § 58 BNO.

Wohn- und Gewerbezone WG3	<p>§ 11</p> <p>Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt.</p>	<p>§ 10 Wohn- und Arbeitszonen</p> <p>Wohn- und Gewerbezone</p> <p>1 Die Wohn- und Arbeitszonen WA3 A und WA3 B sind für Wohnen, Kleinbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.</p> <p>- WA3 B 1. Vollgeschossnutzung</p> <p>2 In der Wohn- und Arbeitszone WA3 B ist im 1. Vollgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.</p> <p>- Gebiet Strengelbacherstrasse</p> <p>3 Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet „Strengelbacherstrasse“ sind Verkaufsgeschäfte bis gesamthaft maximal 2'000 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist. Ein Drittel der gesamthaft zulässigen Verkaufsfläche ist dem Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs vorbehalten.</p>	<p>Zeitgemässe Anpassungen und Präzisierung</p> <p>Ausschluss von reinen Lager- und Logistikbetrieben, da diese aufgrund der resultierenden Verkehrserzeugung ohne Generierung einer nennenswerten Arbeitsplatzzahl nicht erwünscht sind.</p> <p>Einführung der WA3 B als Puffer zur Arbeitszone und daher mit Einschränkung der EG-Nutzung. 1. Vollgeschoss statt Erdgeschoss aufgrund IVHB</p> <p>Für das Gebiet „Strengelbacherstrasse“ gesamthaft definierte maximale Verkaufsfläche. Reduktion auf max. 2'000 m² aufgrund 1. Kant. VP</p>
Gewerbezone G	<p>§ 13</p> <p>1 Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m² bestimmt. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive Lager- und Logistikbetriebe sind ebenfalls nicht gestattet.</p> <p>2 Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>3 Die farbliche Gestaltung hat auf die angrenzende Kernzone Rücksicht zu nehmen. Eine angemessene Durchgrünung ist anzustreben.</p> <p>4 Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Gewässer sowie gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen.</p>	<p>§ 11 Arbeitszone</p> <p>Arbeitszone</p> <p>1 In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Für betrieblich an den Standort gebundenes Personal ist maximal eine Wohnung gestattet.</p> <p>3 Die Versiegelung von Aussenflächen ist gemäss § 51 BNO auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen und für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen vgl. § 50 BNO.</p> <p>4 Die Grünflächen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere gegenüber der Kulturlandgrenze. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Gewässer sowie gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen.</p>	<p>Zusammenführung der Bestimmungen der bisherigen Gewerbezone und der Arbeitszone</p> <p>Lockerung der Nutzungsrestriktionen hinsichtlich stark störender Betriebe.</p> <p>Reduktion der bestehenden Regelung, um Konflikten vorzubeugen.</p> <p>Da die neue Arbeitszone nur noch in einem sehr kleinen Bereich an die Dorfkernzone angrenzt, wird auf die bisherige Bestimmung verzichtet</p> <p>Ergänzung der Bestimmungen, um versiegelte Flächen und unbegrünte Dächer zu minimieren; Verweis auf die allg. gültigen Bestimmungen in § 50 und § 51.</p> <p>Angabe zur minimal einzuhaltenden Grünflächenziffer ist neu in § 7 definiert.</p>
Gewerbezone „Mühle“	<p>§ 14</p> <p>Die Gewerbezone "Mühle" umfasst die heutigen Müllereianlagen, die Mühle aus dem 17. Jahrhundert (denkmalgeschütztes Äusseres) und die Annexbauten sowie eine Reserve für Betriebserweiterungen. Falls die betriebstechnischen Anforderungen Ausnahmen von den Bauvorschriften der Gewerbezone erfordern, ist das Orts- und Landschaftsbild speziell zu beachten.</p>	<p>- Mülimatt</p> <p>5 Im Gebiet „Mülimatt“ sind Quartierläden für den täglichen Bedarf bis zu einer Nettoladenfläche von maximal 400 m² zulässig.</p>	<p>Ergänzende Regelung für das Gebiet Mülimatt</p>

	§ 15		
<i>Arbeitszone A</i>	<p>¹ Die Arbeitszone ist für mässig störendes Gewerbe, grossgewerbliche und industrielle Bauten (z.B. arbeitsplatzextensive Lager- und Logistikbetriebe) bestimmt. Kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen mit einer Nettoladenfläche bis 3'000 m² pro Arbeitszone sind in dieser Zone zulässig.</p> <p>² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>³ Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone ist gegen Westen ein Grenzabstand von 15 m einzuhalten.</p> <p>⁵ Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann bei den kleineren publikums- oder verkehrsintensiven Nutzungen die Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute verlangen.</p>	<p>- Pfrundmatt</p> <p>⁶ Im Gebiet „Pfrundmatt“ sind Fabrikläden für das gesamte Gebiet bis zu maximal 2000 m² und Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Produktion zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.</p> <p>⁷ Zum Schutz der angrenzenden Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen ist gegenüber der Zonengrenze ein Grenzabstand von 15 m einzuhalten.</p>	<p><i>Alternativtext aufgrund Stellungnahme Region und Kant. VP.</i></p> <p><i>Ergänzende Regelung für das Gebiet Pfrundmatt</i></p> <p><i>Alternativtext aufgrund Stellungnahme Region und Kant. VP</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit Präzisierung</i></p>
<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA</i>	<p>§ 16</p> <p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>² Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p>	<p>§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p><i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA</i></p> <p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p>³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p><i>Übernahme der bestehenden Regelung</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit Ergänzung hinsichtlich der Befugnisse des Gemeinderats</i></p> <p><i>Ergänzende Regelung um attraktive Freiräume zu schaffen</i></p>
<i>Spezialzone Tierklinik</i>	<p>§ 17</p> <p>¹ Die Spezialzone Tierklinik ist zum Betrieb einer Tierklinik mit den dazu gehörenden Stallungen und Therapie-Anlagen bestimmt.</p> <p>² Gegenüber der angrenzenden Wohnzone sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p>§ 18</p>	<p>§ 13 Spezialzone Tierklinik</p> <p><i>Spezialzone Tierklinik</i></p> <p>¹ Die Spezialzone Tierklinik ist zum Betrieb einer Tierklinik mit den dazu gehörenden Stallungen und Therapie-Anlagen bestimmt.</p> <p>² Gegenüber der angrenzenden Wohnzone sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p>§ 14 Spezialzone Schrebergarten</p>	<p><i>Übernahme der bestehenden Regelung</i></p>

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Spezialzone Schrebergarten 1 Die Schrebergarten-Zone ist für den bodenabhängigen und bodenunabhängigen produzierenden privaten Gartenbau und Pflanzgärten bestimmt.

2 Kleinbauten sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und notwendig sind.

§ 19

Landwirtschaftszone 1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig, soweit keine überwiegende, insbesondere landwirtschaftliche, Interessen entgegenstehen.

§ 20

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

2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohn- hygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 21

Speziallandwirtschaftszone SPZ 1 Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

2 In der SPZ "Altweg" und „Moos“ sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich Bauten und Anlagen des produzierenden Gartenbaus und für Baumschul- und Pflanzgärten.

Gärtnerei 3 In der SPZ Gärtnerei (vollflächiger Bereich) sind Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

Spezialzone Schrebergarten 1 Die **Spezialzone Schrebergarten** ist für den bodenabhängigen und bodenunabhängigen produzierenden privaten Gartenbau und Pflanzgärten bestimmt.

2 Kleinbauten sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und notwendig sind.

3.2 Landwirtschaftszonen**§ 15 Landwirtschaftszone**

Landwirtschaftszone 1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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

3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17 Speziallandwirtschaftszonen

Speziallandwirtschaftszone 1 Die Speziallandwirtschaftszone (SLW) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

2 In der SLW "Altweg" und „Liebigen“ sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich Bauten und Anlagen des produzierenden Gartenbaus und für Baumschul- und Pflanzgärten.

- Gärtnerei 3 In der SLW Gärtnerei (vollflächiger Bereich) sind Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.

Bemerkungen

Übernahme der bestehenden Regelung, einheitliche Bezeichnung

Gemäss aktuellen kant. Vorgaben.

Übernahme der bestehenden Regelung

Allenfalls Gemeinderat durch Baubewilligungsbehörde ersetzen.

Übernahme der bestehenden Regelung

Baumschule

⁴ In der SPZ Baumschule (schraffierter Bereich) sind, abgesehen von den notwendigen technischen Einrichtungen und Anlagen für die Bewässerung und das Erstellen von Anbindevorrichtungen gegen Windfall der Containerpflanzen, keine Hochbauten sowie weitere Bauten und Anlagen gestattet, welche über das zulässige Mass von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen gemäss § 30 ABauV hinausgehen. Mobile Überwinterungstunnels sind Teil der zulässigen Anlagen gemäss § 30 Abs. 1 lit. c ABauV.

⁵ Die Bauvorschriften richten sich nach § 20 BNO.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 29

Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Erneuerung bzw. Entwicklung sowie einer hinreichenden Dauerbesiedlung der Weiler Mättenwil-Stampfi und Grod unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung und des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³ Die im Kulturlandplan 1:5'000 violett bezeichneten Gebäude (Hauptgebäude in der Weilerzone) dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden.

- Baumschule

⁴ In der SLW Baumschule (schraffierter Bereich) sind, abgesehen von den notwendigen technischen Einrichtungen und Anlagen für die Bewässerung und das Erstellen von Anbindevorrichtungen gegen Windfall der Containerpflanzen, keine **Gebäude** sowie weitere Bauten und Anlagen gestattet, welche über das zulässige Mass von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV hinausgehen. Mobile Überwinterungstunnels sind Teil der zulässigen Anlagen gemäss § 49 Abs. 1 lit. j BauV.

⁴ Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 BNO.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 18 Freizeitzone Fröschegülle

¹ Die Freizeitzone Fröschegülle dient der Naherholung und Freizeitnutzung, **der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerungen der bestehenden nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen sowie** namentlich dem Betrieb eines Naturfreundehauses.

² **Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 BNO. Als Richtwert sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, sofern der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Betreffend der Baumasse und der Gestaltungsrichtlinien orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 15e BauV und § 49 Abs. 2 BNO aufgeführten Kriterien.**

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19 Weilerzone

Weilerzone

~~¹ Die Weilerzone WZ dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung sowie einer hinreichenden Dauerbesiedlung der Weiler Mättenwil-Stampfi und Grod unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.~~

~~² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlicher Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen.~~

- Substanzschutz, Hauptgebäude Weilerzone

~~³ Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten (Rot: Substanzschutzobjekte, Grün: Hauptgebäude in der Weilerzone) dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, Lagerfläche und Gastronomiebetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden. Innerhalb des~~

Anpassung der Verweise auf die übergeordneten Gesetze aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Gesetzesrevision.

nach IVHB Gebäude statt Hochbauten

Anpassung BNO-Verweis

Zeitgemässe Formulierungsanpassung

Neue Zone auf Anfrage der Naturfreunde.

Konkretere Formulierung erforderlich für die Baumasse
Ergänzung aufgrund Stellungnahme Region und Kant. VP

Der kantonale Richtplan ist hinsichtlich der Weiler noch nicht durch den Bund genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass Mättenwil und Grod auch weiterhin als Weiler gelten werden.

Gemäss 1. VP: Aktuell können in der BNO Revision keine neuen Vorschriften erlassen werden.

Entsprechend gelten die Bestimmungen von § 29 aBNO

Hauptgebäude in der Weilerzone wurden im Plan ergänzt

⁴ In den rot und violett bezeichneten Bauten dürfen bis zu höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltungen müssen sich einwandfrei in das entsprechende Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Garten- und Aussenanlagen (kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze, Gartencheminées, usw.) sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das entsprechende Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 2 oder Absatz 3 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des entsprechenden Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung;
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung;
- zulässige Nutzung;
- Erschliessung.

~~bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Ersatzneubauten in gleichem Volumen sind zulässig, sofern die Baute nicht mit Substanzschutz (hier gilt § 26 BNO) belegt ist.~~

~~⁴ In den rot und grün bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume sowie 1 Garagenplatz pro Wohneinheit in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.~~

~~⁵ Sämtliche bauliche Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern, Terrainveränderungen, Kinderspielplätze, Gartencheminées, Kiesplätze und -wege sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.~~

~~⁶ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und mindestens festzulegen:~~

- ~~— Gebäude- und Umgebungsgestaltung;~~
- ~~— zulässige Nutzung;~~
- ~~— Erschliessung.~~

§ 22

Naturschutzzonen
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie typischer Einzelobjekte.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

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

⁵ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel, Erhalt und Entwicklung als	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Weiherr - Grabenweiherr - Haldenweiherr	blau-grün	Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen Amphibienlaichgewässer und Brutbiotop für Wasservögel	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren (Fische) - gezielte Eingriffe zur Stopung der Verlandung - keine nutzungsorientierte Bewirtschaftung des Erlenbruchwaldes
Feuchtwiese - Scharleten	blau-grün schraffiert	feuchte Extensivwiese	- kein Nährstoffeintrag und keine Beweidung

3.4 Schutzzonen

§ 19 Naturschutzzonen im Kulturland

Naturschutzzone im
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufen lassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Naturschutzzonen dürfen ausnahmsweise betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziele (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Weiherr - Grabenweiherr - Haldenweiherr	Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen Amphibienlaichgewässer und Brutbiotop für Wasservögel	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren (Fische) - gezielte Eingriffe zur Stopung der Verlandung - keine nutzungsorientierte Bewirtschaftung des Erlenbruchwaldes
Feuchtwiese - Scharletenmoos	feuchte Extensivwiese	- kein Nährstoffeintrag und keine Beweidung - Streuschnitt im Herbst/Winter

Es handelt sich um eine Flächenbestimmung, dementsprechend sind enthaltene Einzelobjekte integral geschützt.

Übernahme der bestehenden Regelung hinsichtlich nicht gestatteter Bauten, Anlagen und Massnahmen

Ergänzung, dass Schnittgut abzuräumen ist.

Bewilligungsfähige Bauten, Anlagen und Massnahmen sind neu im eigenständigen Absatz 4 aufgeführt.

Übernahme der bestehenden Regelung

Bestimmung war bislang in Abs. 2 integriert.

Übernahme der bestehenden Regelung mit einer Formulierungsänderung zum besseren Verständnis

Übernahme der bestehenden Regelung

			- Streuschnitt im Herbst/Winter
Feuchtgebiet - Bösenwil / Chliweid	blau-grün schraffiert	Lebensraummosaik aus Feuchtwiese, Gehölzen und Wasserflächen; als Amphibienlaichgewässer, als Brutbiotop für Wasservögel und für eine naturnahe extensive Karpfenzucht	- extensive Bewirtschaftung
Trockenbiotop - Trinerplatten	blau-grün	Brutbiotop Standort für Pionierarten	- kein Nährstoffeintrag - periodischer Rückschnitt der Vegetation

Feuchtgebiet - Bösenwil / Chliweid		Lebensraummosaik aus Feuchtwiese, Gehölzen und Wasserflächen; als Amphibienlaichgewässer, als Brutbiotop für Wasservögel und für eine naturnahe extensive Karpfenzucht	- extensive Bewirtschaftung
Trockenbiotop - Trinerplatten		Brutbiotop Standort für Pionierarten	- kein Nährstoffeintrag - periodischer Rückschnitt der Vegetation

§ 24

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen, in ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den in Abs. 4 vorgesehenen Ausnahmen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

⁴ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Baumgärten mit hochstämmigen Obstbäumen sind wichtige ästhetische und biologische Elemente des Landschaftsbilds. Diese sollen möglichst erhalten bleiben.

3.5 Überlagerte Schutzzone

§ 20 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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

- verboten

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

- bewilligungsfähig

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, **Witterungsschutzanlagen, Futterraufen und Tränkeanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten pro Jahr** sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

- Einpassung

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften der Gebäude gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

-Bauten landwirtschaftliche Betriebe

⁵ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

- Hochstamm-Obstbaum-Gärten

⁶ Baumgärten mit hochstämmigen Obstbäumen sind wichtige ästhetische und biologische Elemente des Landschaftsbilds. Diese sollen möglichst erhalten bleiben.

Ergänzung zwecks Unterscheidung von Schutzzone als Grundnutzung und der Grundnutzung überlagerten Schutzzone

Übernahme der bestehenden Regelung mit Verzicht auf die Freihaltung zur Siedlungstrennung, da diese neu in § 21 eigenständig verankert ist.

Zusätzlich zur bestehenden Regelung sind neu auch Christbaumkulturen sowie länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten, da diese dem Grundziel des „Erhalts der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft“ entgegenstehen.

Präzisierung der bestehenden Regelung um „Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz“, welche ebenfalls bewilligt werden können.

Was bewilligungsfrei ist, ist in § 49 Abs. 4 geregelt. Gemeinde ist nicht befugt diesbezügliche ergänzende Festlegungen zu machen.

Ergänzung der Bestimmungen, um bei allfälligen Bauten in der Landschaftsschutzzone eine gute Einpassung zu erreichen.

Siedlungseier sind im Kulturlandplan mit einem Symbol „L“ in der Landschaftsschutzzone bei bestehenden Betrieben dargestellt. Die Dimension ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand der projektspezifischen Einpassung zu prüfen.

Übernahme der bestehenden Regelung

§ 25

Naturschutzzone Wald

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

² Soweit vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Standortfremde Baumarten sind zu entfernen.

³ Folgende Naturschutzzonen im Wald werden ausgediebt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel, Erhalt und Entwicklung als	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Weiher - Scharletenweiher - Fröschegülleweiher	blau-grün	Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen Amphibienlaichgewässer und Brutbiotop für Wasservogel. Staudenreicher Erlenbruchwald bzw. Laubmischwald mit naturgemässer Bestockung	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren (Fische) - gezielte Eingriffe zur Stopfung der Verlandung - keine nutzungsorientierte Bewirtschaftung des Erlenbruchwaldes

Freihaltebereich Siedlungstrennung

§ 21 Freihaltebereich Siedlungstrennung

¹ Der **Freihaltebereich** Siedlungstrennung ist der Landwirtschaftszone überlagert und umfasst die im Kulturlandplan festgelegten Flächen. **Der Freihaltebereich dient als Instrument zur Umsetzung des Siedlungstrenngürtels.** Die Schutzzone bezweckt die Siedlungstrennung zwischen den Gemeinden Zofingen, Strengelbach, Brittnau und Reiden sowie den Ortsteilen Brittnaus.

² **Innerhalb der Schutzzone sind Gebäude mit Ausnahme von Bauten und Anlagen gemäss § 20 Abs. 3, 4, 5 und 6 BNO verboten. Der Freihaltebereich dient als Instrument zur Umsetzung des Siedlungstrenngürtels.**

§ 22 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone Wald

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

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

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften² sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Altholzinsel A - Weierrain - Mühlberg	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Feucht- und Nassstandort FG - Scharletenweiher	Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen Amphibienlaichgewässer und Brutbiotop für Wasservogel Staudenreicher Erlenbruchwald bzw. Laubmischwald mit naturgemässer Bestockung	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren (Fische) - gezielte Eingriffe zur Stopfung der Verlandung - keine nutzungsorientierte Bewirtschaftung des Erlenbruchwaldes

Die Umsetzung des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungstrenngürtels erfolgt mittels eigenständiger Festlegung und wird nicht denselben Vorschriften wie die der Landschaftsschutzzone unterstellt. Zulässigkeit der Nutzung entspricht grundsätzlich der Grundzone → Landwirtschaftszone

Einschränkungen für Bauten und Anlagen, um ein Zusammenwachsen der Siedlungen zu verhindern.

Übernahme der bestehenden Regelung

Anpassung der Formulierung und Ergänzung bezüglich Holzschlag mit Verweis auf die entsprechende übergeordnete Gesetzgebung.

Ergänzung zur „Umgestaltung“ der Waldflächen in Richtung eines standortheimischen Waldes

Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässer Ergänzung

Aufnahme der Regelung aufgrund ausgewiesener Altholzinseln

Übernahme der bestehenden Regelung
Fröschegülleweiher wird neu als Naturobjekt Weiher geschützt siehe § 25

² vgl. Kap. 5 der Publikation „die Waldstandorte des Kantons Aargau“, herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter: www.ag.ch/bvu → Wald → Grundlagen → Publikationen)

	<p>§ 23 Gewässerraumzone</p> <p>Gewässerraum</p> <p>¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragene und vermasste Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p>² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.³</p> <p>³ Bei sehr kleinen Bächen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 50 cm über längere Abschnitte wird auf einen Gewässerraum verzichtet.</p> <p>⁴ Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen. Der Abstand wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Eindolung gemessen.</p>	<p><i>Gewässerraumbestimmungen wurden auf neu Wegleitung abgestimmt (Nov. 2022)</i></p> <p><i>Der Gewässerraum ist entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung (§ 127 BauG sowie Art. 41 a GSchV) auszuscheiden</i></p> <p><i>Die entsprechende Gewässerraumzone wird der Grundnutzung überlagert, deren Bestimmungen gelten, sofern im Absatz 2 nichts anderes bestimmt wird.</i></p> <p><i>Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV geregelt</i></p> <p><i>Ufervegetation wird ebenfalls geschützt</i></p> <p><i>Trotz Verzicht gelten übergeordnete Bewirtschaftungseinschränkungen (extensive Bewirtschaftung) wie:</i></p> <p><i>Düngeverbot: 3 m ab Uferlinie (ChemRRV)</i></p> <p><i>Verbot Pflanzenschutzmittel: 6 m ab Uferlinie (DZV)</i></p>
<p>§ 23</p> <p>Uferschutzzone</p> <p>¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen der Altsachen und der Wigger einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Bei Veränderung der Bachläufe ist sie entsprechend anzupassen.</p> <p>² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone umfasst – wo nicht speziell bezeichnet und vermasst – beidseits der Gewässer einen Streifen von 3.00 m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand resp. Grenze Gewässerparzelle bei vermarkten Gewässern.</p> <p>³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten. Innerhalb der Zone dürfen keine Bauten erstellt werden.</p> <p>⁴ Die Grundstücke innerhalb dieser Zone bleiben Privatbesitz, dürfen aber im Baugebiet bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht mitgerechnet werden. Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Bestehende Gehölze und Hecken dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt, sondern nur durchforstet werden.</p>	<p>§ 24 Wildtierkorridor</p>	<p><i>Uferschutzzone wird neu durch § 23 umgesetzt</i></p> <p><i>Bestimmung wir neu nicht wieder aufgenommen, entsprechend kann die durch die Gewässerraumzone überlagerte Fläche bei der Überbauungsziffer an gerechnet werden.</i></p>

³ Hinweis für **eingedolte** Gewässer: Gemäss Art. 41c Abs. 6 GSchV gelten die in den Abs. 3 und 4 des Art. 41c GSchV genannten Einschränkungen (Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Gebot zur externen Bewirtschaftung) bei Gewässerräumen von eingedolten Gewässern nicht.

§ 26

Naturobjekte

Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten sowie im Anhang C vermerkten Naturobjekte, sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist nicht gestattet.

Naturobjekte	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Hecken Feldgehölz Ufergehölz	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement, Wind-, Sicht-, Schallschutz • Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • periodisch zurückschneiden/verjüngen • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite • teilweise Artenzusammensetzung verbessern • keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Strukturierter Waldrand	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Aufwertung des Landschaftsbildes • Trittstein, Vernetzungselement • Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Pflege besteht in der periodischen Verjüngung des Strauchsaums und dessen stufigen Aufbaus • Mit Sträuchern durchsetzen und stufigen Aufbau gewährleisten.

Wildtierkorridor

- unzulässig / bewilligungspflichtig

¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Bewilligungspflicht für Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

3.6 Schutzobjekte

§ 25 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziele (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecke, Baumhecke, Feldgehölz	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • Periodisch zurückschneiden / verjüngen • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite • teilweise Artenzusammensetzung verbessern • Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums
Strukturierter Waldrand	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Aufwertung des Landschaftsbildes • Trittstein, Vernetzungselement • Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen – Verjüngung des Strauchsaums) • Einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) • Mit Sträuchern durchsetzen und stufigen Aufbau gewährleisten.

Umsetzung der im kantonalen Richtplan (Kapitel L2.6) festgehaltenen überregionalen Ausbreitungsachse von Wildtieren.

Einschränkung der Zulässigkeit bzw. bewilligungsfreien Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, mit dem Ziel einen freien Wildtierdurchgang zu ermöglichen

Anforderungen an ein allfälliges Baugesuch. *Aktuelle Formulierung, dafür Abs. 4 streichen* Weidezäune sind weiterhin baubewilligungsfrei, sofern sie entsprechend ausgeführt werden und so für Wildtiere durchlässig sind

Übernahme der bestehenden Regelung

Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsänderungen und Ergänzungen

Ufergehölz ist durch die Bestimmungen zur Gewässer- raumzone § 23 geschützt

Ergänzung der Nutzungseinschränkung um den vorgelagerten Krautsaum

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

Bemerkungen

Einzelbaum / Baumgruppe Baumreihe	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- und landschaftsprägendes Element • Erhaltung des Bestandes 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • In der Landwirtschaftszone ist in einem Radius von 5 m um die Naturobjekte nur eine extensive Bewirtschaftung zulässig. • Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
--------------------------------------	--	---

Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- und landschaftsprägendes Element • Kulturrelikt • Erhaltung des Bestandes 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • In der Landwirtschaftszone ist in einem Radius von 5 m um das Naturobjekt nur eine extensive Bewirtschaftung zulässig. • Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
Weiherr	<ul style="list-style-type: none"> • Laichgebiet, Brutbiotop • Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren • gezielte Eingriffe zur Stopfung der Verlandung

Aufnahme des Fröschegülleweihers als Naturobjekt (bisläng Naturschutzzone im Wald)

Gebäude mit Substanzschutz

§ 27

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan mit rotem Quadrat bezeichneten und in Anhang B aufgeführten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Substanzschutzobjekte

§ 26 Substanzschutzobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Substanzschutzobjekten leisten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Übernahme der bestehenden Regelung mit Ergänzung zum besseren Verständnis

Ergänzung bezüglich Gewährleistung fachlicher Beratung und der Möglichkeit allfälliger Beiträge an den Kosten durch die Gemeinde

Erläuternde Ergänzung

Kulturobjekte

§ 28

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan mit rotem Punkt bezeichneten Objekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Kulturobjekte

§ 27 Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Übernahme der bestehenden Regelung mit Ergänzung bezüglich der Pflicht zum fachgerechten Unterhalt

	<p>§ 28 Historische Verkehrswege</p> <p><i>Historische Verkehrswege</i></p> <p>¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbescrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.</p> <p>² Eine angepasste zonengemässe Nutzung (Zonenzweck, Ausnützung, Umgebungsgestaltung udgl.) des Grundstückes ist zu ist bei der Erhaltung der Substanz soweit möglich zu gewährleisten. Der Grundeigentümer hat entsprechend des Schutzziels für den Unterhalt zu sorgen. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.</p>	<p><i>Umsetzung des Inventars der historischen Verkehrswege → geschützt werden die Wege von nationaler Bedeutung sofern noch Substanz vorhanden ist</i></p> <p><i>Festlegung zu Nutzungseinschränkung und Erhalt sowie Beizug von Fachberatern</i></p>
	<p>§ 29 Wiederherstellungspflicht</p> <p><i>Wiederherstellungspflicht</i></p> <p>¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwarlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>	<p><i>Ergänzung hinsichtlich Kostenfolge bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwarlosung eines geschützten Objekts</i></p>
	<p>3.7 Gefahren und Überflutungszonen</p>	<p><i>Bezieht sich auf Flächen innerhalb der Bauzonen</i></p>
<p>§ 55</p>	<p>§ 30 Hochwassergefahrenzone</p>	<p><i>Alle Hochwassergefahrenzonen sind im Bauzonenplan dargestellt.</i></p>
<p><i>Hochwassergefährdetes Gebiet</i></p>	<p><i>Hochwassergefahrenzone</i></p> <p>¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p>	<p><i>Je nach Gefährdungsstufe bestehen Nutzungseinschränkungen bzw. es sind unterschiedliche Schutzvorkehrungen zu treffen</i></p>
	<p>- HWZ 1</p> <p>² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p>	
	<p>- HWZ 2</p> <p>³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p>	<p><i>Streichen, da in § 36c BauV geregelt. Hinweis auf § 36c BauV als finalen Absatz ergänzen gemäss kant. VP. Betreffend Gebiete mit Restgefährdung ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 36c Abs. 1 BauV geregelt</i></p>

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der

vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundert-jährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 33

Untergeschoss, Abgrabung

Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses für Hauseingänge und Garagezufahrten dürfen höchstens einen Sechstel des Umfangs des Gebäudegrundrisses betragen.

§ 34

Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

§ 35

Oberflächenwasserschutz

⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

⁶ § 36c BauV bleibt anwendbar.

§ 31 Oberflächenwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

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

4 Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

§ 32 Abgrabungen

Abgrabung Tiefgarage

¹ Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Tiefgaragen in begründeten Fällen und unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine gegenüber § 23 Abs. 2 BauV grössere Abgrabungen bis maximal 6.5 m Fassadenlänge bewilligen.

§ 33 Abstand gegenüber bestehenden Bauten

Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsänderungen

Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsänderungen

Integration von Bestimmungen zum Schutz vor Hangwasser (Gefährdungskarte siehe BAFU)

Übergeordnete Regelung (§ 23 Abs. 2 BauV) wonach Untergeschosse nur auf ein Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden dürfen.

Für Tiefgaragenzufahrten bedarf es allenfalls einer Ausnahme, welche somit durch den Gemeinderat gewährt werden kann.

Übergeordnet geregelt (§ 47 Abs. 3 BauG: «Die Änderung der Abstände setzt einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag voraus; dieser ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.»)

Die bisherige Regelung wird als nicht mehr zeitgemäss betrachtet. Es soll künftig die übergeordnete Regelung § 47 Abs. 2 BauG gelten («... Abstände können ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden.»)

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)**Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)****Bemerkungen**

<i>Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand</i>	Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten, wenn die architektonischen, gesundheitlichen sowie feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.	<i>Abstand gegenüber bestehenden Bauten</i>	<p>¹ Stehen auf anstossenden Grundstücken bereits Bauten mit geringerem als dem zonengemässen Grenzabstand und ist diese Unterschreitung nicht durch entsprechende Dienstbarkeiten geregelt, so muss ein Neubau, sofern die architektonischen, gesundheitlichen sowie feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, lediglich den Grenzabstand, nicht den Gebäudeabstand einhalten.</p>	<i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung</i>
<i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i>	<p>§ 36</p> <p>Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.</p>	<i>Überbauungsziffer</i>	<p>4.2 Nutzungsdichte</p> <p>§ 34 Überbauungsziffer</p> <p>¹ Betreffend Überbauungsziffer gelten die Definitionen gemäss kantonalem Recht.⁴</p> <p>² Bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erhöht sich die zulässige Überbauungsziffer um 0.05, zusätzlich zur in § 7 BNO festgelegten Überbauungsziffer der jeweiligen Bauzone.</p>	<i>Übergeordnete Regelung (§ 29 Abs. 1 lit. a BauV «... muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, der a) für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht, ...»</i>
<i>Ausnutzungsziffer</i>	<p>§ 30</p> <p>Betreffend Ausnutzungsziffer gelten die Definitionen gemäss kantonalem Recht. Zudem wird die Fläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt, sofern sie gesamthaft die Fläche von 1½ Vollgeschossen nicht überschreitet.</p>	<i>Arealüberbauung</i>	<p>§ 35 Arealüberbauung</p> <p>¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2B, W3 und WA3 A und B. Die zusammenhängende Minimalfläche der Arealüberbauung (Landfläche) ist wie folgt festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - W2B: 2'000 m² - W3 und WA3 A, WA3 B: 3'000 m² 	<i>Hinweis auf die Definition der neu eingeführten Überbauungsziffer.</i>
<i>Arealüberbauung</i>	<p>§ 31</p> <p>Arealüberbauungen sind in den Zonen W2D, W3 und WG3 möglich. Die zusammenhängende Minimalfläche hat bei der Zone W2D 2'000 m² und bei den Zonen W3 und WG3 3'000 m² zu betragen.</p>	<i>- Anordnung Abstellplätze</i>	<p>² Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.</p> <p>³ Es ist eine hochwertige, nutzerfreundliche Freiraumgestaltung sicherzustellen.</p>	<i>Bonus zur Förderung aneinandergebauter Bautypen, welche zu einer angemessenen Siedlungsentwicklung (Verdichtung) beitragen.</i>
<i>Gewerbe</i>	<p>§ 32</p> <p>¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros</p>	<i>Arealüberbauung</i>	<p>¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2B, W3 und WA3 A und B. Die zusammenhängende Minimalfläche der Arealüberbauung (Landfläche) ist wie folgt festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - W2B: 2'000 m² - W3 und WA3 A, WA3 B: 3'000 m² 	<i>Da Ausnutzungsziffer nicht in die revidierten Bau- und Nutzungsordnung übernommen wird, bedarf es keiner diesbezüglichen Definition mehr.</i>
				<i>Die Vorteile (Möglichkeit zur Abweichung von der Regelbauweise) für Arealüberbauungen gemäss § 39 Abs. 4 BauV gelten weiterhin für die entsprechenden Zonen, sofern auch die Anforderungen an die Arealüberbauungen (§ 39 Abs. 2 BauV) erfüllt sind.</i>
				<i>Festlegung gesteigerter Anforderung an Arealüberbauungen, um eine höhere Qualität der Überbauung und eine zeitgemässe Parkierungslösung zu erreichen.</i>
				<i>Gemäss Hinweis aus kant. VP ergänzen.</i>
				<i>§ 37 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 15c BauV geregelt</i>

⁴ Hinweis: Es gilt BauV Anhang 1 und 2 Nr. 8.4: „Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.“

und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 37

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

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

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

³ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 38

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 39

Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 36 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 38 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

§ 38 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 15d BauV geregelt

Übernahme der bestehenden Regelung

§ 39 Abs. 2, 3 sind seit 25.08.2021 übergeordnet in § 19 Abs. 3 BauV geregelt

Soweit erforderlich wird dies bereits durch die kürzlich revidierten kommunalen Reglemente geregelt.

§ 39 Abs. 2, 3 sind seit 25.08.2021 übergeordnet in § 19 Abs. 3 BauV geregelt

Übernahme der bestehenden Regelung mit erläuternder Ergänzung.

Übernahme der bestehenden Regelung

Anpassung der Bestimmungen anhand der Muster-BNO des Kantons

Übergeordnete Regelung (§ 36 Abs. 1 BauV: «Bei bestehenden Bauten und Anlagen ist eine für die

Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 40

Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 41

Raummasse, Fenstergrössen

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Flächen: min. 10 m²
(ausgenommen sind Küchen)

Raumhöhe:

- Vollgeschoss: min. 2.30 m
- Dachgeschoss: min. 2.30 m auf mind. 5 m²

Fensterfläche (Rohlichtmass): 1/10 der Bodenfläche

² Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch eidgenössische oder kantonale Erlasse geregelt werden.

³ Wohn-, und Arbeitsräume müssen genügend grosse Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen. In den Dachgeschossen sind sie in der Regel giebelseitig oder über Dachlukarnen, Dachgauben und dgl. zu belichten. Ausnahmen von Abs. 1 (Fensterfläche) aus Ortsbildschutzgründen sind möglich.

§ 42

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

¹ Für Mehrfamilienhäuser (Neubauten) gelten nachstehende Masse:

Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller pro Wohnung mind. 4 m²

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Kernzone).

Ausrichtung der Wohnungen

5.3 Wohnhygiene

§ 39 Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 40 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten zusätzlich zu den in §36a BauV festgelegten Vorschriften, folgende Masse:
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume.

- Raumgrösse: mind. 10 m² (ausgenommen Küchen)

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

Wärmedämmung oder zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien erforderliche Abweichung von den Vorschriften betreffend Gebäudemasse, Abstände und Baulinien um höchstens 20 cm zulässig. Ebenfalls ist eine dadurch entstehende Überschreitung der Nutzungsziffern erlaubt.»)

Übernahme der bestehenden Regelung mit einer weniger restriktiven Formulierung („vermeiden“ statt nicht gestattet).

§ 43 Abs. 1 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 36a BauV geregelt. Bestimmung zur Raumgrösse wird beibehalten.

Anpassung aufgrund neuer Gesetzgebung.

Verzicht auf die bisherige Festlegung, da keine maximale Vollgeschosshöhe definiert wurde und § 7 BNO eine Gesamthöhe festlegt, welche sich als limitierender Faktor auswirkt.

Verzicht auf diesen Absatz, da bereits in Abs. 1 weitgehend integriert

*Weitgehende Übernahme der bestehenden Regelung
Anpassung Ausnahmeregelung gem. kant VP*

³ Von diesen Bestimmungen kann beim Wohnungsbau im Rahmen des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Sinn der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.

§ 43

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

³ Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der ortsbaulichen Einordnung Abweichungen gegenüber Abs. 1 und §36a BauV bewilligen.

⁴ Für Umbauten gelten ebenfalls die in Abs. 1 sowie §36a BauV festgelegten Masse. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat jedoch Ausnahmen bewilligen.

§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 42 Parkfelder

Anordnung Parkfelder

¹ Garagen und Parkieranlagen sind sorgfältig zu gestalten und so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Möglichkeit zusammenzufassen und unterirdisch zu platzieren.

§ 43 Parkfelder-Angebot

¹ Die Berechnung der notwendigen Parkfelderzahl richtet sich nach §43 BauV.

² Sind die Voraussetzung gemäss §43 BauV zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäss der VSS-Norm SN 40 281 erfüllt, ist das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot für Bewohnende, Personal und Besuchende/Kunden für die im Bauzonenplan bezeichnete Dorfkernzone zu ermitteln. Das maximal zulässige Parkfeldangebot darf nicht überschritten werden.

§ 44 Autoarmes Wohnen

¹ Bei speziellen örtlichen Verhältnissen kann für autoarmes Wohnen gemäss § 43a* BauV ein geringeres Parkfelder-Angebot als gemäss den Richtwerten festgelegt werden, wenn in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt wird. Der Parkplatzbedarf ist nach dem detaillierten Verfahren gemäss VSS-Norm 40 281 oder durch Erfahrungswerte zu belegen.

§ 44 § 45 Mobilitätskonzept

Verzicht auf die Festlegung, da auch bei einem im Rahmen WEG geförderten Wohnungsbaus die obigen Mindestregelungen sinnvoll sind und erfüllt werden sollen.

Übernahme der bestehenden Regelung

Neu aufgenommen, um einen gewissen Anordnungs- / Gestaltungsstandart gemeindeweit festzulegen.

Anpassung aufgrund KGV Genehmigungsvorgabe.

Umsetzung Ziele KGV, Ergänzung aufgrund kant. VP und KGV Genehmigungsvorgabe

	<p><i>Mobilitätskonzept</i></p> <p>¹ Für ein zusammenhängendes Gebiet, in dem mehr als 50 Arbeitsplätze oder eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten erstellt werden, ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.</p> <p>² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs gefördert wird und umfasst insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung der verkehrlichen Ziele - Regelungen der maximal zulässigen Parkfeldzahlen für den motorisierten Individualverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr - Massnahmen zur Förderung des Velo- und Fussverkehrs und des öffentlichen Verkehrs und soweit möglich Angebote im Car-Sharing - Der zu treffenden Informations- und Controllingmassnahmen <p>³ Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sowie bei Arealüberbauung.</p>	
<p>§ 44</p> <p><i>Velos, Kinderwagen</i></p> <p>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p>	<p>§ 45 Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen</p> <p><i>Kinderwagen</i></p> <p>¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.</p>	<p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässer Ergänzung. Die Anzahl und Anordnung von Velos ist durch § 43 BauV übergeordnet geregelt.</i></p>
<p>§ 45</p> <p><i>Spielplätze</i></p> <p>² Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.</p> <p>³ Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigungen zu achten.</p> <p>⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.</p> <p>⁵ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.</p> <p>§ 46</p>	<p>§ 46 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen</p> <p><i>Spielplätze</i></p> <p>¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.</p> <p>² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> <p>³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohneinheiten ist ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigungen oder eine Überdachung im Bereich des Spielplatzes zum Aufenthalt und Spiel vorzusehen.</p> <p>⁴ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benutzen können.</p> <p>§ 47 Containerplätze</p>	<p><i>Zeitgemässe Anpassung der Grösse von Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen</i></p> <p><i>Je nach angestrebter Altersstruktur der künftigen Bewohner kann im Baubewilligungsverfahren der Schwerpunkt von Spielfläche Aufenthaltsfläche verschoben werden (z.B. bei Alterssiedlungen o.ä.).</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer Formulierungsänderung zum besseren Verständnis.</i></p> <p><i>Vereinfachung der Formulierung</i></p>

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)**Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)****Bemerkungen**

Abfall und Kompostieranlagen	<p>¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.</p> <p>² Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung auszuscheiden.</p> <p>§ 46</p>	Containerplätze	<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend und gut zugängliche Containerplätze vorzusehen.</p>	<p><i>Sinngemässe Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässer Formulierungsänderung</i></p> <p><i>Kompostieranlagen bei Mehrfamilienhäusern sind meist nicht sinnvoll, da sie nicht / fehlerhaft genutzt werden. Daher soll künftig keine Pflicht bestehen.</i></p>
		<i>Betriebs- und Amateurfunkantennen</i>	<p>§ 48 Betriebs- und Amateurfunkantennen</p> <p>¹ Draht- und Stabantennen sowie Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten werden im vereinfachten Bewilligungsverfahren behandelt.</p> <p>² Der Unterhalt und / oder der Ersatz einer Antenne durch eine ähnlich grosse Antenne ist nicht bewilligungspflichtig.</p>	<p><i>Neue Bestimmung aufgrund der Aufnahme eines neuen Artikels zum Baubewilligungsverfahren für Antennen des Amateurfunkdienstes im Fernmeldegesetzes (FMG)</i></p>
			<p>6 Schutzvorschriften</p> <p>6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege</p>	
Landschafts- und Ortsbildgestaltung	<p>§ 47</p> <p>Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Wohn-, Arbeitsplatz-, ortsbauliche und landschaftliche Qualität erreicht wird.</p>			<p><i>Verzicht auf diese Regelung, da sie wenig aussagekräftig ist und die Details in anderen §§ definiert sind.</i></p>
Ortsbildschutz	<p>§ 48</p> <p>¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ol style="list-style-type: none"> Stellung (Firstrichtung) Grösse der Baukörper Wirkung im Strassenraum Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse Dachform, Dachneigung Fassadengliederung Materialwahl, Farbe Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen <p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ol style="list-style-type: none"> zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.) verlangen Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist und 	Allgemeine Anforderungen	<p>§ 49 Allgemeine Anforderungen</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <ol style="list-style-type: none"> zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.) verlangen; Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; 	<p><i>§ 49 Abs. 1 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 15e Abs. 3 BauV geregelt</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung sowie Vermerk bezüglich der Kostenfolge</i></p>

<p>e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.</p> <p>§ 49</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Die Neigung der Dächer soll in der Regel zwischen 20 und 45° liegen.</p> <p>³ Dachaufbauten müssen sich gut in die Dachfläche einfügen.</p> <p>⁴ Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.</p> <p>§ 50</p> <p><i>Aussenraumgestaltung</i></p> <p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen. Sie müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.</p> <p>² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</p> <p>³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p>e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> <p>§ 50 Dachgestaltung</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Sofern nichts anderes festgehalten wird, beträgt die minimale Dachneigung von Bauten mit Schrägdach 20°. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen gut gestaltet sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.</p> <p>² Attikageschosse sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach mit einer Neigung von maximal 10° zu versehen.</p> <p>³ Flachdächer sind soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestattet oder für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, extensiv gemäss Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Norm 312 zu begrünen.</p> <p>§ 51 Umgebungsgestaltung</p> <p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Minimum Notwendige zu beschränken.</p> <p><i>Bepflanzung</i></p> <p>² Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen nicht gestattet.</p> <p>² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</p> <p>³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Umgebungsplan enthält detaillierte Angaben zu Belagsmaterial, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuchtung. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p> <p><i>Versickerung von Regenwasser</i></p>	<p><i>Verzicht auf diese „globale“ Regelung, da sie heute als nicht mehr notwendig und auch nicht verhältnismässig erscheint. (Dagegen wird die entsprechende Regelung bei Baugesuchen – Absatz 2 lit d – beibehalten.)</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Definition mit einer leichten Formulierungsänderung und Integration der ursprünglich separaten Absätze</i></p> <p><i>Integration in den neuen Absatz 1, wobei die maximale Neigung von 45° übergeordnet geregelt ist (§ 24 Abs. 1 lit. d) BauV)</i></p> <p><i>Integration in den neuen Absatz 1</i></p> <p><i>Neu eingefügt um die Dachform des Attikageschosses sowie die diesbezüglich maximal zulässige Neigung zu definieren.</i></p> <p><i>Zeitgemässe Anpassung der Regelung, wodurch auch Dachterrassen zugelassen werden.</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung; Begriff Minimum statt Notwendige, sowie weiteren Ergänzungen betreffend Bepflanzung, Detailanforderungen an Umgebungsplan gem. kant. VP</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung, ergänzen gem. kant. VP</i></p> <p><i>Ergänzung allgemeine Bestimmung zur Versickerung von Regenwasser; gemäss kant. VP</i></p>
---	---	---

	<p><i>Begrünung Strassenräume</i></p> <p>§ 52 Begrünung Strassenräume</p> <p>1 Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.</p> <p>2 Bei reinen Wohngebäuden ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünfläche zu gestalten. Unversiegelte, naturbelassene Flächen können angerechnet werden.</p> <p>3 In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.</p>	<p><i>Ergänzung aufgrund kant Vorprüfung, Strassenraumgestaltung</i></p>
	<p><i>Siedlungsränder</i></p> <p>§ 53 Gestaltung des Siedlungsrandes</p> <p>1 Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.</p> <p>2 Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.</p>	<p><i>Neu eingeführte Regelung zur Gestaltung des Übergangs Siedlung - Kulturland</i></p> <p><i>Neue eingeführte Regelung, wodurch eine bessere Gestaltung des Siedlungsrandes angestrebt wird sofern Stützmauern erforderlich sind</i></p>
<p><i>Umweltschutz</i></p> <p>§ 51</p> <p>Bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen sind die Umweltaspekte mit einzubeziehen. Nötigenfalls sind ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen. Die Ausführung der Bauten und Anlagen sowie die Baumaterialien müssen für die Umwelt und die Gesundheit verträglich sein.</p>	<p>6.2 Umweltschutz</p>	<p><i>Verzicht auf die Regelung, da diverse Gesetze die wesentlichen Inhalte übergeordnet regeln.</i></p>
<p><i>Einwirkungen</i></p> <p>§ 52</p> <p>1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und der weiteren Umgebung zu enthalten.</p> <p>2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p><i>Einwirkungen</i></p> <p>§ 54 Einwirkungen</p> <p>1 Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>3 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung</i></p> <p><i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung</i></p>
<p><i>Lärmschutz</i></p> <p>§ 53</p> <p>Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge</p>		<p><i>Verzicht auf die Regelung, da sofern die Grenzwerte eingehalten sind keine Verschärfung durch darüberhinausgehende, vorsorgliche Vorschriften möglich ist.</i></p>

verschärfen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 54

Versickerung

Das im Siedlungs- und Weilergebiet anfallende, saubere Dach- und Meteorwasser ist unter Einhaltung der eidgenössischen Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten bzw. es sind entsprechende Retentionsmassnahmen vorzusehen.

§ 56

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen.

² Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.

³ Die Bauverwaltung / Baukommission legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Materialablagerungen

§ 55 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone A bewilligt werden.

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

7 Vollzug und Verfahren

§ 56 Zuständigkeit

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen.

§ 57 Fachgutachten durch Fachberater

¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.

Neu eingeführte Formulierung, um in der Arbeitszone A allenfalls entsprechende Nutzungen bewilligen zu können.

Erläuternde Inhalte zur neue eingeführten Möglichkeit der Materialablagerung in der Arbeitszone I.

Verzicht auf die Formulierung, da das Meteorwasser grundsätzlich (soweit möglich) zu versickern (Umweltgesetzgebung) ist. Details dazu sind im kommunalen Abwasserreglement sowie in der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) geregelt.

Übernahme der bestehenden Regelung

Verzicht auf die bisherigen Absätze, da für die Bewilligung von Baugesuchen grundsätzlich der Gemeinderat zuständig ist, aber durch die übergeordnete Regelung des § 39 GG dem Gemeinderat ermöglicht wird, die Aufgabe an Beiräte, an die Bauverwaltung oder an Mitarbeitende der mit der betreffenden Aufgabe betrauten Verwaltungsstelle zu delegieren.

s.o.

s.o.

Neu eingeführt, um die Beurteilung durch Fachberater zu ermöglichen und die Kostenübertragung zu fixieren.

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

Bemerkungen

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
<p>§ 57 <i>Gebührenordnung</i> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach der Gebührenordnung der Gemeinde.</p>	<p>§ 58 Gebühren <i>Gebühren</i> ¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten wie Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw. richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	<p><i>Übernahme der bestehenden Regelung / Verweis auf Gebührenreglement</i></p>
	<p>§ 59 Mehrwertabgabesatz <i>Mehrwertabgabesatz</i> ¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben für Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen beträgt 30%.</p>	<p><i>Bestimmung des Mehrwertabgabesatzes zum Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss §§ 28a ff BauG. Dabei wird der Abgabesatz für Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen auf 30% festgelegt. 1/3 der Abgabe erhält der Kanton, 2/3 kann von der Gemeinde zweckgebunden eingesetzt werden.</i></p>
	<p>§ 60 Vollzugsrichtlinien <i>Vollzugsrichtlinien Naturschutz</i> ¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.</p>	<p><i>Einführung der Möglichkeit für den Gemeinderat entsprechende Richtlinien zu erlassen. Dabei gelten Richtlinien nicht als formelle gesetzliche Grundlage, sondern sind als Leitfaden bei der Entwicklung einer rechtsgleichen Praxis zu verstehen.</i></p>

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 61 Übergangsbestimmung

Übergangs-bestimmungen

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

Einführung der erforderlichen Übergangsregelung für hängige Baugesuche

Definitionen, welche aufgrund der Änderungen der Begriffe und Messwesen (im Rahmen der IVHB-Umsetzung) nötig sind, damit bestehende Sondernutzungspläne weiter anwendbar sind, ist neu in § 64 Abs. 2 BauV geregelt und muss nicht wiederholt werden.

§ 58

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
Die Bauordnung vom 25. Oktober 1985.
Der Kulturlandplan vom 27. November 1998

Aufhebung bisherigen Rechts

§ 62 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998, genehmigt vom Kanton am 15. Juni 1999 inklusive der Teiländerungen ; davon ausgenommen sind die BNO-Bestimmungen zur Weilerzone aBNO.
- b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. November 2007, genehmigt vom Kanton am 05. November 2008 **inklusive der Teiländerung.**
- c) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998, genehmigt vom Kanton am 15. Juni 1999 inklusive der Teiländerung.

Entsprechende Anpassung der Aufhebung des bisherigen Rechts

Es gab beim Kulturlandplan seit Erlass bereits eine Teiländerung, nämlich im November 2004 in Bezug auf die Weihermatt. Auch in Bezug auf den Kulturlandplan sind folglich alle zwischenzeitlichen Teiländerungen aufzuheben

§ 63 Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (9.1, 9.2, 9.3, 9.4), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan (allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungspläne, Hochwasserschutzpläne, usw.) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

Anpassung aufgrund 1. Kant. VP

Genehmigungen:

Einwohnergemeindeversammlung: 23. November 2007

Genehmigung Regierungsrat: 5. November 2008

Anhang

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. im Plan (blau)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
1	Ref.Kirche; 1585 (Turm) 1641 (Schiff mit älteren Kern),	Dorfstrasse	92	1697
2	Mühle (Äusseres); 1603, 1702 (Umbau)	Mühle	64	1747
3	Haus Nr. 70, 1808	Strählgasse 12	70	777
4	Speicher, 1752	Hausmattweg 1	128	1861

Nr. im Plan (rot)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
1	Altes Schulhaus 1829, 1866	Dorfstrasse 11	83	1674
2	Bezirksschulhaus 1908	Dorfstrasse	85	1674
3	Gasthof «Sonne» 1821,	Dorfstrasse 6	98	1909
5	Bauernhaus Nr. 95, Wohnteil	Grienmattweg 1	95	786
4	Wohnhaus, 1801	Dorfstrasse 12	89	1349
6	Hochstudhaus 16./17. Jh.	Dorfstrasse 36/ Strengelbachstrasse 3	141A 141B	1881 1793
7	Bauernhaus 1846	Dorfstrasse 17	131	2488
8	Speicher, 1789	Schulweg	132	2488

9 Anhang

9.1 Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Objekt Nr. BRI	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
001	Denkmalschutz	92	1697	Ref.Kirche; 1585 (Turm) 1641 (Schiff mit älteren Kern), Dorfstrasse
002	Denkmalschutz	64	1747	Mühle (Äusseres); 1603, 1702 (Umbau), Zur Mühle 64
003	Denkmalschutz	70	777	Haus Nr. 70, 1808, Strählgasse 12
004	Denkmalschutz	128	1861	Speicher, 1752, Hausmattweg 1

9.2 Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar)

9.2.1 Substanzschutz gemäss § 26 BNO

Objekt Nr. BRI	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
901	Substanzschutz	83	1674	Altes Schulhaus (1825, Aufstockung 1865), Dorfstrasse 11
902	Substanzschutz	85	1674	Bezirksschulhaus (1907-1908) Dorfstrasse 7
903	Substanzschutz	98	1909	Gasthof zur Sonne (um 1800), Dorfstrasse 6
904	Substanzschutz	95	786	Bäuerlicher Vielzweckbau, Schär-Haus (1799), Grienmattstrasse 1
905	Substanzschutz	89	1349	Wohnteil eines ehem. bäuerlichen Vielzweckbaus (1801), Dorfstrasse 12
908	Substanzschutz	141	1793	Doppelbauernhaus, Hochstudhaus (16./17. Jh.), Dorfstrasse 36/ Strengelbachstrasse 3
907	Substanzschutz	430	1901	Wohnhaus Strengelbacherstrasse 2
910	Substanzschutz	131	2488	Wohnteil eines ehem. bäuerlichen Vielzweckbaus (1846), Dorfstrasse 17
911	Substanzschutz	132	2488	Speicher (1789), bei Dorfstrasse 17
913	Substanzschutz	255	1727	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, Schürbergstrasse 15
914	Substanzschutz	63	2699	Neue Mühle (1894-1895) Mühleweg

Anpassung Nr. aufgrund 1. Kant. VP

Anpassung aufgrund 1. Kant. VP

Anpassung aufgrund 1. Kant. VP

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)**Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)****Bemerkungen**

9	Speicher, 1757	Mühlackerweg 5	53	1378
29	Kornspeicher, 18. Jh.	Wiggerhöfe	55	709
10	Bauernhaus, um 1810	Zofingerstrasse	4	1362
11	Stöckli, frühes 19. Jh.	Zofingerstrasse 45	5	1362
12	Webhaus, um 1800	Altweg 3	115	2690
13	Bauernhaus, spätes 18. Jh.	Weierweg 2	169	836
14	Schulhaus, um 1902/03	Mättenwil, Bögligasse	345	1373
15	Altes Schulhaus, 1795	Mättenwil, Bögligasse	341	1389
16	Kornspeicher, 18. Jh.	Mättenwil, Bögligasse	342	1388
17	Wohnhaus (ehem. Schmiede), um 1800	Mättenwil, Mättenwilerstrasse	338	1492
18	Speicher, um 1750	Mättenwil, Stampfi	335	312
19	Stöckli, 1778	Oberer Geissbachweg	390	184
20	Kornspeicher, 1871	Oberer Geissbachweg	393	196
21	Bauernhaus, 1850	Mättenwil, Unterer Sennhof	373	102
22	Speicher, um 1750	Grod, Bötschenbühlweg	286	1642
23	Speicher/Ofenhaus, 1826	Liebigen, Liebigenweg	296	442
24	Stöckli, um 1820/30	Liebigen, Pfaffnauerstrasse	302	436
25	Speicher, um 1820/30	Liebigen, Pfaffnauerstrasse	1340	424
26	Hochstudhaus	Liebigen Hömetenweg	298	426

915	Substanzschutz	49	1813	Bäuerlicher Vielzweckbau (1806), Bahnhofstrasse 2
916	Substanzschutz	53	2835	Speicher (18.Jh.), Mühlackerweg 5a
917	Substanzschutz	55	709	Speicher (1752), Wiggerhöfe
918	Substanzschutz	4	1362	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800), Zofingerstrasse 47
919	Substanzschutz	5	1362	Wohnhaus, Stöckli (um 1840), Zofingerstrasse 45
920	Substanzschutz	211	1427	Bäuerlicher Vielzweckbau (1807), Hardstrasse 14
923	Substanzschutz	169	836	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800), Weierweg 2
926	Substanzschutz	345	1373	Schulhaus (1902), Mättenwil, Bögligasse 345
927	Substanzschutz	341	1389	Wohnhaus, Altes Schulhaus (1795), Mättenwil, Bögligasse 341
928	Substanzschutz	342	1388	Speicher (18. Jh.), Mättenwil, bei Bögligasse 343
929	Substanzschutz	338	1492	Wohnhaus, ehem. Schmiede (19.Jh.), Mättenwil, Mättenwilerstrasse 338
931	Substanzschutz	385	1465	Bäuerlicher Vielzweckbau (1810), Bösenwil 385
932	Substanzschutz	390	184	Stöckli (1778), Bösenwil 390
934	Substanzschutz	393	196	Speicher (1871), Wilacker 393
935	Substanzschutz	373	102	Wohnhaus (1850), Unterer Sennhof
936	Substanzschutz	286	1642	Speicher (um 1750), Grod 286
937	Substanzschutz	296	442	Landwirtschaftliches Nebengebäude (1826), Liebigenweg 296
938	Substanzschutz	302	436	Wohnhaus, Stöckli, (frühes 19. Jh.), Liebigen 302
940	Substanzschutz	308	1573	Speicher (1829), Liebigen, Pfaffnauerstrasse 308
941	Substanzschutz	1340	424	Speicher vom Wälchli-Hof (18. Jh.), Liebigen, Pfaffnauerstrasse 303
942	Substanzschutz	298	426	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (um 1800), Liebigen 298

27	Doppelspeicher, spätes 18. Jh.	Oberliebigen Tommenhubelweg	312	1784
28	Hochstudhaus, 18. Jh.	Oberliebigen, Tommelhubelweg	314	414
30	Spritzenhaus	Mättenwilerstrasse	454	473/474

943	Substanzschutz	312	1784	Doppelspeicher (18. Jh.), Oberliebigen 312
944	Substanzschutz	314	414	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.), Oberliebigen 314
946	Substanzschutz	454	473/474	Spritzenhäuschen (1925), Rossweid, Mättenwilerstrasse 454
948	Substanzschutz	86	1673	Wohnhaus (1897), Dorfstrasse 9
949	Substanzschutz	39	1771	Wohnhaus (1912), Bahnhofstrasse 6
950	Substanzschutz	43	1621	Magazingebäude (1905), Bahnhofstrasse 4
951	Substanzschutz	250	623	Bäuerlicher Vielzweckbau Hochstudhaus (um 1800), Schürbergstrasse 9
952	Substanzschutz	224	490	Transformatorstation (1916), Mättenwilerstrasse

Kulturobjekte, § 28 BNO

- III Glocke bei der Kirche
- II Drei Dorfbrunnen: Altweg, Strählgasse 12, Dorfstrasse 1
- IV Damm Scharletenweiher
- I Sieben historische Grenzsteine an Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze

9.2.2 Kulturobjekt gemäss § 27 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
924	Historisches Objekt	1697	Glocke bei der Pfarrkirche (1596), Kirchhof
925A	Brunnen	1672	Oberdorfbrunnen (1844), Dorfstrasse
925B	Brunnen	777	Brunnen (19. Jh.), Strählgasse 12
925C	Brunnen	1611	Brunnen (19. Jh.), Dorfstrasse 1
2.1.1	Weiteres Kulturobjekt	337	Damm Scharletenweiher
947A	Grenzstein	1364	Grenzstein (19. Jh.), Altachen
947B	Grenzstein	1924	Grenzstein (19. Jh.), Nagler
947C	Grenzstein	1844	Grenzstein (1837), Wiggerhöfe
947D	Grenzstein	1720	Grenzstein (1837), Grüt matt
947E	Grenzstein	1863	Grenzstein, Heidehübel
947F	Grenzstein	405	Grenzstein, Liebigen
947G	Grenzstein	335	Grenzstein (1556), Rossweid
947H	Grenzstein	1521	Grenzstein (1717), Schulerslehnweg
947I	Grenzstein	24	Grenzstein (1792), Äbihof

Ehemals 947C

Kommunale Naturobjekte

Nr.	Objekt	Orts- / Standortsbezeichnung	Plan	Eig.
1.1.1	Hecke	Kantonsgrenze A2 von Reiden – Zofingen	KLP	P
1.1.2	Hecke	Schürbergrain	KLP	P
1.1.3	Hecke	Rai	KLP	P
1.1.4	Baumhecke	Wiggerhöfe	KLP	Ö
1.1.5	Baumhecke	Kleinfeldweg	KLP	Ö
1.1.6	Hecke	Hubelweid (unter)	KLP	P
1.1.7	Hecke	Hubelweid (oben)	KLP	P
1.1.8	Hecke	Hubelweid (mitte)	KLP	P
1.1.9	Hecke	Weid	KLP	P
1.1.10	Hecke	Liebigen	KLP	P
1.1.11	Baumhecke	Liebigen	KLP	P
1.1.12	Hecke	Winkel	KLP	P
1.1.13	Hecke	Grod	KLP	P
1.1.14	Hecke	Chälberweid	KLP	P
1.1.15	Feldgehölz	Glaserhöli	KLP	P
1.1.16	Baumhecke	Stampfi	KLP	P
1.1.17	Hecke	Stampfi	KLP	P
1.1.19	Baumhecke	Mösli	KLP	Ö
1.1.20	Hecke	Grossberg	KLP	Ö
1.1.21	Baumhecke	Rossweid	KLP	P
1.1.22	Hecke	Leidenberg	KLP	Ö
1.1.23	Baumhecke	Brunnacker	KLP	P
1.1.24	Baumhecke	Fennernberg	KLP	P
1.1.25	Feldgehölz	Grossacker	KLP	P
1.1.26	Baumhecke	Sennhof	KLP	P
1.1.27	Baumhecke	Bücketmatten	KLP	P
1.1.30	Hecke	Tannacker	KLP	P
1.1.32	Hecke	Oberer Sennhof	KLP	P
1.1.34	Feldgehölz	Schulerslehn	KLP	P

9.3 Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 25 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
1.1.1	Hecke	2515, 2612, 2619, 2624, 2639, 2643, 2646, 2649, 2650, 2662, 2667, 2672, 3085	Entlang A2
1.1.2	Hecke	1748	Schürbergrain
1.1.3	Hecke	2860	Rai
1.1.4	Hecke	2667, 2672	Wiggerhöfe
1.1.5	Hecke	2619, 2622, 2624	Kleinfeldweg
1.1.6	Hecke	1559, 1585, 1610	Hubelweid (unter)
1.1.7	Hecke	1610	Hubelweid (oben)
1.1.8	Hecke	1610	Hubelweid (mitte)
1.1.9	Hecke	1689, 1690, 2930	Weid
1.1.10	Hecke	410, 1577	Liebigen
1.1.11	Hecke	1573	Liebigen
1.1.12	Hecke	442, 445	Winkel
1.1.13	Hecke	539, 540, 1649, 2316	Grod
1.1.14	Hecke	534	Chälberweid
1.1.15	Hecke	225, 1449, 1463	Glaserhöli
1.1.16	Hecke	312, 313, 314	Stampfi
1.1.17	Hecke	316, 319	Stampfi
1.1.19	Hecke	334, 355, 356, 357, 358, 360, 361, 364	Mösli
1.1.20	Hecke	490	Grossberg
1.1.21	Hecke	1609	Rossweid
1.1.22	Hecke	147, 148	Leidenberg
1.1.23	Hecke	132, 146	Brunnacker
1.1.24	Hecke	134, 135, 136	Fennernberg
1.1.25	Hecke	119, 136, 1440	Grossacker
1.1.26	Hecke	102	Sennhof
1.1.27	Hecke	100, 102	Bücketmatten
1.1.30	Hecke	102	Tannacker
1.1.32	Hecke	87	Oberer Sennhof

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

Bemerkungen

1.1.35	Baumhecke	Studenweid	KLP	P
1.1.36	Baumhecke	Mättenwil	KLP	P
1.1.37	Hecke	Mättenwil	KLP	P
1.1.38	Baumhecke	Weid	KLP	P
1.1.41	Hecke	Wählimatte / Bösenwil	KLP	P
1.2	Ufergehölz			
Die Ufergehölze sind im KLP nicht einzeln nummeriert, weil sich die Schutzwirkung aller Ufergehölze nach § 24 Bau- und Nutzungsordnung richtet.				
1.3.1	Strukturierter Waldrand	Weiherrain (süd)	KLP	Ö
1.3.2	Strukturierter Waldrand	Grossberg	KLP	Ö
1.4.1	Einzelbaum	Neumatt	KLP	P
1.4.2	Einzelbaum	Schule Brittnau	BZP	Ö
1.4.3	Einzelbaum	Schule Brittnau	BZP	Ö
1.4.4	Einzelbaum	Schule Brittnau	BZP	Ö
1.4.5	Baumgruppe	Kirche Brittnau	BZP	Ö
1.4.6	Baumgruppe	Lindenhübel	KLP	Ö
1.4.7	Einzelbaum	Mättenwil	KLP	Ö
1.5.1	Baumreihe	Grossberg	KLP	Ö
1.5.2	Baumreihe	Schule Brittnau	BZP	Ö

1.1.35	Hecke	1517, 1529	Studenweid
1.1.36	Hecke	1406	Mättenwil
1.1.37	Hecke	1372, 1373	Mättenwil
1.1.38	Hecke	274, 275	Weid
1.1.41	Hecke	1478	Wählimatte / Bösenwil
1.3.1	Strukturierter Waldrand	1566	Weiherrain (süd)
1.3.2	Strukturierter Waldrand	1869	Grossberg
1.4.1	Einzelbaum	1219, 1980	Neumatt
1.4.2	Einzelbaum	1674	Schule Brittnau
1.4.3	Einzelbaum	1674	Schule Brittnau
1.4.4	Einzelbaum	1674	Schule Brittnau
1.4.5	Einzelbaum	1697	Kirche Brittnau
1.4.6	Baumgruppe	1762	Lindenhübel
1.4.7	Baumgruppe	1373	Mättenwil
1.4.8	Einzelbaum	2599	Kirche Brittnau
1.4.9	Einzelbaum	1854	Rossweid
1.5.1	Baumreihe	490	Grossberg
1.5.2	Baumreihe	1674	Schule Brittnau
1.5.3	Baumreihe	490	Grossberg
2.1.5	Weiher	1869	Fröschegülle

Ufervegetation nach Art. 21 NHG sowie § 23 Abs. 2 BNO (Gewässerraumzone) geschützt. Kein zusätzlicher Schutz als Naturobjekt erforderlich.

War bisher als Teil von 1.4.5 geschützt. Der Standort wird aufgrund der Arbeiten an der Kantonsstrasse verschoben (Ersatzpflanzung).

9.4 Verzeichnis der Historischen Verkehrswege gemäss § 28 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
353.0.1	Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit Substanz	1869	Albisplatz

Stichwortverzeichnis

Abgrabungen	27	Sondernutzungsplanpflicht	8
Abstand		Speziallandwirtschaftszone	17
gegenüber bestehenden Bauten	28	Spezialzone Schrebergarten	17
Abstände	27	Spezialzone Tierklinik	16
Arbeitszone	15	Substanzschutz	39
Mülimatt	16	Substanzschutzobjekt	25
Pfrundmatt	16	Überbauungsziffer	12, 28
Arealüberbauung	28	Übergeordnetes Recht	6
Baubegriffe	27	Vollgeschoss	12
Bauten in der Landwirtschaftszone	17	Weilerzone	18
Denkmalschutz	39	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	18
Dorfkernzone	13	Wiederherstellungspflicht	26
Empfindlichkeitsstufe	12	Wohn- und Arbeitszonen	15
Fassadenhöhe	12	WA3 A	15
Freihaltebereich		WA3 B	15
Siedlungstrennung	22	Wohnzonen	14
Freizeitzone Fröschegülle	18	W2 A	14
Gefahren und Überflutungszonen	26	W2 B	14
Geltungsbereich	6	W3	14
Gesamthöhe	12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
Grenzabstand	12		
Grünflächenziffer	12		
Historische Verkehrswege	26		
Hochwassergefahrenzone	26		
HWZ 1	26		
HWZ 2	26		
Kulturobjekt	25, 41		
Landwirtschaftszone	17		
Mehrwertabgabe	37		
Messweisen	27		
Naturobjekt	24, 42		
Naturschutzzone			
Kulturland	20		
Wald	22		
Nutzungsdichte	28		
Oberflächenwasserschutz	27		
Planungsgrundsätze	7		
Schutzobjekte	24, 26		
Schutzzone	20		
Gewässerraum	23		
Landschaftsschutz	21		
Wildtierkorridor	24		