

Öffentliche Auflage (Orientierungsinhalt)



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 17. August bis 18. Oktober 2023

Vorprüfungsbericht vom: 22. Juni 2026

Öffentlich aufgelegt vom _____ bis _____.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: _____

Gemeindeammann

Sig. / Kurt Iseli

Gemeindeschreiberin

Sig. / Denise Woodtli Ritschard

Genehmigungsvermerk: _____

5600 Lenzburg
Dammweg 21
Tel. 058 / 733 33 44



5734 Reinach
Marktplatz 2

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

6208 Oberkirch
Länggasse 3

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	13
3	ZONENVORSCHRIFTEN.....	14
3.1	Bauzonen	14
§ 7	Zonenübersicht	14
§ 8	Dorfkernzone	15
§ 9	Wohnzonen.....	16
§ 10	Wohn- und Arbeitszonen	17
§ 11	Arbeitszone	17
§ 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18
§ 13	Spezialzone Tierklinik	19
§ 14	Spezialzone Schrebergarten	19
3.2	Landwirtschaftszonen	19
§ 15	Landwirtschaftszone	19
§ 16	Bauten in der Landwirtschaftszone	20
§ 17	Speziallandwirtschaftszonen	20
3.3	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	21
§ 18	Freizeitzone Fröschegülle	21
§ 19 Weilerzone		22
3.4	Schutzzonen	23
§ 19	Naturschutzzonen im Kulturland.....	23
3.5	Überlagerte Schutzzonen	24
§ 20	Landschaftsschutzzone	24

§ 21	Pufferzonen und Umgebungszone Amphibienlaichgebiete	25
§ 22	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	26
§ 23	Freihaltebereich Siedlungstrennung.....	26
§ 24	Naturschutzzone Wald	26
§ 25	Gewässerraumzone	27
§ 26	Freihaltezone Hochwasser	28
§ 27	Wildtierkorridor.....	29
3.6	Schutzobjekte.....	30
§ 28	Naturobjekte	30
§ 29	Substanzschutzobjekte.....	31
§ 30	Kulturobjekte.....	31
§ 31	Historische Verkehrswege.....	31
§ 32	Wiederherstellungspflicht	32
3.7	Gefahren und Überflutungszonen	32
§ 33	Hochwassergefahrenzone	32
§ 35	Oberflächenwasserschutz.....	32
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	33
4.1	Abstände	33
§ 34	Abgrabungen	33
§ 35	Abstand gegenüber bestehenden Bauten	33
4.2	Nutzungsdichte	34
§ 36	Überbauungsziffer	34
§ 37	Arealüberbauung	34
5	BAUVORSCHRIFTEN.....	35
5.1	Baureife und Erschliessung	35
§ 38	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	35
5.2	Technische Bauvorschriften.....	35
§ 39	Allgemeine Anforderungen	35
§ 40	Energieeffizienz	35
5.3	Wohnhygiene	36
§ 41	Ausrichtung der Wohnungen	36

§ 42	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	36
§ 43	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	37
5.4	Ausstattung	37
§ 44	Parkfelder	37
§ 45	Parkfelder-Angebot	37
§ 46	Autoarmes Wohnen	37
§ 47	Mobilitätskonzept	37
§ 48	Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen	38
§ 49	Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen	38
§ 50	Containerplätze	38
§ 51	Mobilfunkantennen	39
§ 52	Betriebs- und Amateurfunkantennen	39
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	39
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	39
§ 52	Allgemeine Anforderungen	39
§ 53	Dachgestaltung	40
§ 54	Umgebungsgestaltung	40
§ 55	Begrünung Strassenräume	41
§ 56	Gestaltung des Siedlungsrandes	42
6.2	Umweltschutz	42
§ 57	Einwirkungen	42
§ 58	Materialablagerungen	42
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	43
§ 59	Zuständigkeit	43
§ 60	Fachgutachten durch Fachberater	43
§ 61	Gebühren	43
§ 62	Mehrwertabgabesatz	43
§ 63	Vollzugsrichtlinien	44
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	44
§ 64	Übergangsbestimmung	44
§ 65	Aufhebung bisherigen Rechts	44

§ 66	Inkrafttreten.....	44
9	ANHANG	45
9.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt).....	45
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar)	45
9.3	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 28 BNO	48
9.4	Verzeichnis der Historischen Verkehrswege gemäss § 31 BNO.....	50
9.5	Verzeichnis der Hochstamm-Obstbaum-Gärten gemäss § 22 BNO	50
	ANHANG	51
9.6	<i>Weilerzone (Orientierungsinhalt)</i>	51
	§ 29 aBNO Weilerzone*	51
10	STICHWORTVERZEICHNIS	53

<i>Personenbezeichnungen</i>	§ 3 Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.		Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.	
<i>Geltungsbereich</i>	§ 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.	<i>Geltungsbereich</i>	1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht <u>§ 1</u> 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.	Übernahme der bestehenden Regelung
<i>Übergeordnetes Recht</i>	§ 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).	<i>Übergeordnetes Recht</i>	<u>§ 2</u> Übergeordnetes Recht ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsänderungen Verzicht auf den Hinweis bzgl. kantonales Handbuch

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~~ der ökologisch wertvollen und klimaangepassten 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.

Planungsgrundsätze = kommunal festgelegte Ziele für Planungs- und Bewilligungsverfahren

Anpassung klimagerechte Siedlungsentwicklung

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

§ 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.

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und Siedlungserneuerung

- Siedlungserneuerung „Zofingerstrasse Süd“

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.

- 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;

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

Ergänzungen aufgrund KGV

- Siedlungserneuerung „Brühel“

- ³ Für das Gebiet „Brühel“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Die Anforderungen an den Ortsbildschutz sind zu berücksichtigen;

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

		b) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern; c) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur; d) Es ist ein Verkehrsgesamtkonzept zu erstellen, welches die Erschliessung MIV, Fussgänger und Velo berücksichtigt sowie Massnahmen Mobilitätsmanagements aufzeigt; e) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen den benachbarten Wohngebieten und dem Dorfkern ist vorzusehen. f) In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung an den Dorfkern aufzuzeigen;	Ergänzungen aufgrund KGV
§ 5 Erschliessungsplanpflicht	1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.	- Sondernutzungsplanpflicht 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplan vorliegt. 2 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 sowie in Abstimmung mit dem Gestaltungsplanareal „Pfrundmatt“; 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; d) Der Erschliessungsplan kann auch unabhängig des GP-Gebietes „Pfrundmatt“ umgesetzt werden. e) Auf einen Erschliessungsplan kann verzichtet werden, wenn die Vorgaben im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgesetzt werden. - EP-Gebiet „Industriestrasse“ 2 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 sowie in Abstimmung mit dem Gestaltungsplanareal „Pfrundmatt“; 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; d) Der Erschliessungsplan kann auch unabhängig des GP-Gebietes „Pfrundmatt“ umgesetzt werden. e) Auf einen Erschliessungsplan kann verzichtet werden, wenn die Vorgaben im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgesetzt werden.	Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung mit Integration der Gestaltungsplanpflicht Zielvorgaben für das Gebiet Industriestrasse, für welches mindestens ein Erschliessungsplan zu erstellen ist. Anpassung aufgrund der 1. Kant. VP Anpassung aufgrund der 1. Kant. VP
		- EP-Gebiet „Hard-Steinrain“ 3 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; b) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung.	Ergänzung aufgrund 1. kant. VP Gestrichen aufgrund prov. abschl. kant. VP Ergänzt aufgrund prov. abschl. kant. VP
		- EP Gebiet „Zur Mühle“ 4 Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Zur Mühle“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben: a) Erstellung einer zweckmässigen und an die künftige Nutzung angepassten Erschliessung der unbebauten	Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

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.

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

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
	- GP Gebiet „Strengelbacherstrasse“ 7 Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Strengelbacherstrasse“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben: a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort unter angemessener Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS, insbesondere den freiräumlichen Interessen, der Nähe zur Dorfkernzone und den einzelnen Schutzobjekten; b) Einwandfreie städtebauliche Lösung, ggf. mit einem gegenüber der Grundnutzung zusätzlichen Vollgeschoss, sofern auf ein darüberliegendes Dach- / Attikageschoss verzichtet wird; c) Wird auf der Grundlage eines Varianzverfahrens, wie Wettbewerb oder begleitetes Dialogverfahren (Testplanung) ein GP erarbeitet, kann der Gemeinderat ein zusätzliches Vollgeschoss zulassen; d) Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die bestehenden angrenzende Wohn- und Arbeitszone abzustimmen. Die Baukörper sind sorgfältig in die bauliche Umgebung abzustufen. e) Innerhalb eines 15,00 m breiten Streifens gegenüber der bestehenden benachbarten Wohn- und Arbeitszone beträgt die maximale Gesamthöhe 13 m; f) Raum für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfes schaffen; g) Realisierung des Anteils von 20% familiengerechter Wohneinheiten (mindestens 5 Zimmer pro Wohneinheit) in Mehrfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern; h) Freiraumgestaltung mit besonderem Augenmerk auf eine angemessene akustische Wohnqualität sowie differenzierte und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Sinne eines öffentlichen Quartiersplatzes und bewohnerorientierter Räume sowie Abstimmung der Spielflächenanordnung auf die Lage der familiengerechten Wohneinheiten; i) Konzept für die Aufwertung des Strassenraums durch Bäume und Grünflächen und fussgängerfreundliche Gestaltung; j) Im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht ist die Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte (Planungswerte) gegenüber der Kantonsstrasse K306 durch planerische, bauliche und gestalterische Massnahmen (lärmabgewandte Anordnung von lärmempfindlichen Räumen, Lärmschutzarchitektur) sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen; k) Sämtliche lärmempfindlichen Räume müssen so angeordnet werden, dass die Summe aller Dämpfung bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Kantonsstrasse mindestens 13.7dB am Tag und 10.5dB in der Nacht beträgt. An sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen muss die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Kantonsstrasse K306 mindestens 13.7dB betragen; l) Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für	Zielvorgaben für einen Gestaltungsplan für das Gebiet Strengelbacherstrasse, die zusätzlich zu den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne in Absatz 2 anzustreben sind Berücksichtigung ISOS gemäss 2. Kant. VP. 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. b) Ergänzung aufgrund prov. abschl. Kant. VP Zu lit. d) Präzisierung aufgrund 1. kant. VP Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren Ergänzung aufgrund prov. abschl. Kant. VP Ergänzung aufgrund prov. abschl. Kant. VP Ergänzung aufgrund prov. abschl. Kant. VP Präzisierung für nachfolgendes Verfahren gem. Austausch abschl. Kant. VP Ggf. sind auch andere Massnahmen, als nur "Anordnungen" möglich. Diese Umformulierung erweitert den Spielraum leicht. Gem. Austausch abschl. Kant. VP

einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden;

Lärmschutzmassnahmen: Jeder lärmempfindliche Raum hat aber über ein Lüftungsfenster zu verfügen, bei welchem die Summe aller Dämpfungen (wie Strassenrand, Hinderniswirkung, Aspektwinkel usw.) bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Kantonsstrasse mindestens 17.2 dB(A) am Tag und 16.1 dB (A) in der Nacht beträgt. Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Ausnahmen gemäss Art. 30 LSV zulässig. Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung von 17.2 dB(A) am Tag und 16.1 dB (A) in der Nacht gewährt werden. Pro Wohneinheit müssen allerdings die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume die Anforderungen an die Gesamtdämpfung von 17.2 dB(A) am Tag und 16.1 dB (A) in der Nacht einhalten und jede Wohneinheit muss über einen lärmabgewandten Aussenbereich (Sitzplatz, Balkon usw.) verfügen;

m) Damit Ausnahmen gewährt werden können ist ein lärmabgewandter Freiraum in der Grösse von 8m² pro Bewohner und 5m² (Richtwerte) pro Beschäftigten zu erstellen;

n) Es sind lärmmindernde Massnahmen an der Gebäudehülle zu prüfen;

o) Gewährleistung der Durchgängigkeit öffentlicher Fussgänger- und Velobeziehungen;

p) Bauten sind gegenüber bestehenden benachbarten Wohn- und Arbeitszonen mit einer Randbepflanzung abzuschirmen;

q) Aussenräume und Freiflächen entlang der Fussverkehrsverbindung sind aufenthaltsorientiert zu gestalten;

r) Der Strassenraum ist soweit möglich mit standortheimischen Bäumen zu durchgrünen;

s) Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise. Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege sind nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten;

t) Angemessene Reaktion auf die Hochwassergefährdung gem. kantonaler Gefahrenkarte bei der Erschliessung, Bebauung und Freiraumgestaltung;

u) Angemessene Berücksichtigung der Erschliessungsbelange bei einer allfälligen Bauzonenerweiterung in Richtung Süden.

v) Teilgestaltungspläne für die Parzelle 1773 sind nicht zulässig.

Gelöscht aufgrund prov. abschl. Kant. VP

Ergänzung aufgrund prov. abschl. Kant. VP

Erleichterung für nachfolgendes Verfahren, dass vom starren Mass abgewichen werden könnte.

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund prov. abschl. kant. VP

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

- GP Gebiet „Mülimatt“

⁸ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Mülimatt“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, 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 **Varianz**verfahrens, wie Wettbewerb oder begleitetes Dialogverfahren (Testplanung) ein Gestaltungsplan 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) Im Rahmen eines **Varianz**verfahren sind einzelne Gebäude mit maximal fünf Vollgeschossen und einer **Fassadenhöhe** von maximal 17 m zulässig. Ein zusätzliches Dach- bzw. Attikageschoss ist nicht zulässig;
- e) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
- f) Raum für eine kleine Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfes schaffen;
- g) Freiraumgestaltung mit besonderem Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität;
- h) Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die Erschliessung des Areals Mülimatt und der angrenzenden Arbeitszone, der Wohn- und Arbeitszone und der Dorfkernzone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam zu regeln;
- i) Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr mittels attraktiver öffentlicher Fuss- und Veloverkehrsverbindungen ist zu gewährleisten;
- j) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur (gegenüber Gewerbelärm und Strassenlärm Autobahn).

Anpassung im Zusammenhang mit prov. abschl. kant. VP

Anpassung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Begriff Fassadenhöhe gemäss IVHB

Anpassung im Zusammenhang mit prov. abschl. kant. VP

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

- GP Gebiet „Pfrundmatt“

⁹ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Pfrundmatt“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben:

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort;
- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, unter angemessene Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz gemäss ISOS;
- c) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
- d) Erschliessungs- und Parkierungskonzept in Abstimmung mit dem EP-Gebiet „Industriestrasse“;
- e) Wird der Gestaltungsplan Pfrundmatt vor dem Erschliessungsplan Industriestrasse umgesetzt, ist die Erschliessung im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen und mit dem EP-Gebiet „Industriestrasse“ abzustimmen.

- GP Gebiet „Hausmatte“

¹⁰ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Hausmatte“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben:

Ergänzung aufgrund 1. kant. VP

- a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum);

§ 6

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.

- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird,
 - c) Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS und freiräumlicher Interessen.
 - d) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum)
 - e) Erschliessungs- und Parkierungskonzept;
 - f) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur.
- GP Gebiet „Reformierte Kirche“
- ¹¹ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Reformierte Kirche“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Für die bauliche Entwicklung des Areales ist als Grundlage für des Gestaltungsplan ein Konkurrenzverfahren durchzuführen;
 - b) Gestaltung der Bauten (insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum);
 - c) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
 - d) Angemessene Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz und der Kirche mit ihrer Umgebung;
 - e) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
 - f) Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

§ 6 Weitere Planungsinstrumente

Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

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.

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.

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.

Ergänzung aufgrund 2. Kant. VP:
als lit. c) aufgeführt aufgrund prov. abschl. kant. VP

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

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 Schrebergärten	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 Schrebergärten	SPZ S	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 → neu Fassadenhöhe;
Firsthöhe → neu 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. Vollgeschossmutzungsmöglichkeiten abweichenden WA3 B (siehe § 10) wird hier A / B eingeführt.

Für die Dorfkernezone 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.

Grünflächenziffer im Spezialzone Schrebergärten: Anpassung aufgrund Mitwirkungsverfahren

	ungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. ³ In der Wohn- und Arbeitszonen 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. ⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. 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.	
Kernzone	§ 12 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. 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. ⁴ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.	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. <i>Begriff 1. Vollgeschoss aufgrund IVHB Vorgabe</i>
	§ 8 Dorfkerzone 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. ² Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. 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 Gestaltungsvorschriften 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 §§ 53, 54 BNO aufgeführten Kriterien. Mit dem Baugesuch ist vor ⁴ Dach- und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Dazu ist der Gemeinde ein Farb- und Materialkonzept einzureichen ⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.	Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsanpassungen und Präzisierungen. Anpassung aufgrund 1. Kant. VP Formulierung gemäss 1. kant. VP Anpassung aufgrund 1. kant. VP Anpassung aufgrund 1. kant. VP
	Dach- und Fassadenrenovationen - Antennen, Parabolspiegel	

		Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
	³ Die Neigung der Dächer hat 30° bis 55° zu betragen, Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet.	- Dachneigung 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 als 3 m gestattet. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für Solaranlagen genutzt werden. - Solaranlagen ⁷ 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. - 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. - Umgebungsplanung ⁹ Es ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. gemäss § 55 Abs. 4 BNO einzureichen. - fachliche Beratung ¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens bei Bedarf Fachleute bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. ¹	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 Bereinigung / Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren Ergänzende Bestimmung hinsichtlich Solaranlagen Ergänzende Bestimmung hinsichtlich Material- und Farbkonzept Ergänzende Bestimmung hinsichtlich Umgebungsplanung, Anpassung aufgrund 1. kant. VP Übernahme der bestehenden Regelung Anpassung aufgrund 1. kant. VP
Wohnzone W2A	Die Wohnzone W2A ist für den Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	Wohnzonen ¹ Die Wohnzonen W2 A, W2 B und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Wohnzone W2A ² Die Wohnzone W2 A ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis vier Wohneinheiten bestimmt. Terrassenhäuser sind nicht zulässig.	Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemäßen Formulierungsanpassungen und Präzisierungen Im Sinne einer besseren Nutzung des Baulandes sind auch kleine Mehrfamilienhäuser zulässig. Terrassenhäuser sind in allen Wohn- oder Mischzonen zulässig, in der Wohnzone 2A jedoch muss ein Nachweis über die Einpassung, etc. (Fachgutachten) erbracht werden. Anpassung aufgrund 1. kant. VP
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.	Wohnzone W2B ³ Die Wohnzone W2 B ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.	Im Sinne einer besseren Nutzung des Baulandes sind grundsätzlich Mehrfamilienhäuser zulässig.
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.	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.	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.

¹ Hinweis: Die Finanzierung der fachlichen Beratung richte sich nach § 60 bzw. § 61 BNO.

Wohn- und Gewerbezone WG3	§ 11 Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt.
Gewerbezone G	§ 13 1 Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m ² bestimmt. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive Lager- und Logistikbetriebe sind ebenfalls nicht gestattet. 2 Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. 3 Die farbliche Gestaltung hat auf die angrenzende Kernzone Rücksicht zu nehmen. Eine angemessene Durchgrünung ist anzustreben. 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.

Wohn- und Gewerbezone	§ 10 Wohn- und Arbeitszonen 1 Die Wohn- und Arbeitszonen WA3 A und WA3 B sind für Wohnen, Kleinbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² 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. 2 In der Wohn- und Arbeitszone WA3 B ist im 1. Vollgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. 3 Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet „Strengelbacherstrasse“ sind Verkaufsgeschäfte bis gesamthaft maximal 2'000 m ² Verkaufsfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist. Ein Drittel der gesamthaft zulässigen Verkaufsfläche ist dem Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs vorbehalten. 4 In der Wohn- und Arbeitszone WA3 entlang der Autobahn A2 in den Gebieten Steinrain, Hausmatte, Brüel und Mühle dürfen in der Regel in der ersten Bautiefe zur Autobahn nur Gewerbenutzung angeordnet werden. Alternativ Für eine Ausnahme muss der Nachweis erbracht werden, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen so angeordnet werden, dass die Summe aller Dämpfung bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Autobahn A2 mindestens 27.3 dB in beträgt.
Arbeitszone	§ 11 Arbeitszone 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. 2 Für betrieblich an den Standort gebundenes Personal ist maximal eine Wohnung gestattet. 3 Die Versiegelung von Aussenflächen ist gemäss § 55 BNO auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen und für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen vgl. § 54 BNO. 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. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und für den ökologischen Ausgleich wertvolle Pflanzen zugelassen.

Zeitgemässe Anpassungen und Präzisierung Ausschluss von reinen Lager- und Logistikbetrieben, da diese aufgrund der resultierenden Verkehrserzeugung ohne Generierung einer nennenswerten Arbeitsplatzzahl nicht erwünscht sind. Einführung der WA3 B als Puffer zur Arbeitszone und daher mit Einschränkung der EG-Nutzung. 1. Vollgeschoss statt Erdgeschoss aufgrund IVHB Für das Gebiet „Strengelbacherstrasse“ gesamthaft definierte maximale Verkaufsfläche. Reduktion auf max. 2'000 m ² aufgrund 1. Kant. VP Ergänzung aufgrund prov. abschl. Kant. Vorprüfung Präzisierung und Erleichterung.
Zusammenführung der Bestimmungen der bisherigen Gewerbezone und der Arbeitszone Lockerung der Nutzungsrestriktionen hinsichtlich stark störender Betriebe. Reduktion der bestehenden Regelung, um Konflikten vorzubeugen. Da die neue Arbeitszone nur noch in einem sehr kleinen Bereich an die Dorfkernzone angrenzt, wird auf die bisherige Bestimmung verzichtet Ergänzung der Bestimmungen, um versiegelte Flächen und unbegrünte Dächer zu minimieren; Verweis auf die allg. gültigen Bestimmungen in § 50 und § 51. Angabe zur minimal einzuhaltenden Grünflächenziffer ist neu in § 7 definiert. Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Gewerbezone „Mühle“	§ 14 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.	- Mülimatt	⁵ Im Gebiet „Mülimatt“ sind Quartierläden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m ² zulässig. Im Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind Verkaufsläden zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.	Ergänzende Regelung für das Gebiet Mülimatt Alternativtext aufgrund Stellungnahme Region und Kant. VP. Diese Anpassungen betreffend die Logistikknutzung war für die zofingenregio so in Ordnung. Die Vorlage ist mit der Regionalplanung abgestimmt. Aufgrund IVHB neu Begriff Verkaufsfläche anstelle Nettoladenfläche.
	§ 15 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 m ² pro Arbeitszone sind in dieser Zone zulässig. ² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ³ Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone ist gegen Westen ein Grenzabstand von 15 m einzuhalten. ⁵ Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen. ⁴ Der Gemeinderat kann bei den kleineren publikums- oder verkehrsintensiven Nutzungen die Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute verlangen.	- Pfrundmatt	⁶ Im Gebiet „Pfrundmatt“ sind Fabrikläden für das gesamte Gebiet bis zu maximal 2000 m ² und Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Produktion zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig. ⁷ Zum Schutz der angrenzenden Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen ist gegenüber der Zonengrenze ein Grenzabstand von 15 m einzuhalten.	Ergänzende Regelung für das Gebiet Pfrundmatt Alternativtext aufgrund Stellungnahme Region und Kant. VP Diese Anpassungen betreffend die Logistikknutzung war für die zofingenregio so in Ordnung. Die Vorlage ist mit der Regionalplanung abgestimmt. Übernahme der bestehenden Regelung mit Präzisierung
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	§ 16 ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ² Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. ³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und naturnah zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Biodiversität gepflegt wird.	Übernahme der bestehenden Regelung Übernahme der bestehenden Regelung mit Ergänzung hinsichtlich der Befugnisse des Gemeinderats Ergänzende Regelung, um attraktive Freiräume zu schaffen Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Stand: 5. August 2026

<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	§ 20
	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. ³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
<i>Speziallandwirtschaftszone SPZ</i>	§ 21
	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.
<i>Gärtnerei</i>	³ In der SPZ Gärtnerei (vollflächiger Bereich) sind Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.
<i>Baumschule</i>	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).

<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	§ 16 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.
<i>Speziallandwirtschaftszone</i>	§ 17 Speziallandwirtschaftszonen
	¹ Die Speziallandwirtschaftszone (SLWZ) 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 SLWZ "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.
<i>- Gärtnerei</i>	³ In der SLWZ Gärtnerei (vollflächiger Bereich) sind Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.
<i>- Baumschule</i>	⁴ In der SLWZ 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. ⁵ Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 BNO. ⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<i>Übernahme der bestehenden Regelung</i>
<i>Allenfalls Gemeinderat durch Baubewilligungsbehörde ersetzen.</i>
<i>Übernahme der bestehenden Regelung</i>
<i>Kurzbezeichnung SLWZ gemäss 2. Kant. VP</i>
<i>Anpassung der Verweise auf die übergeordneten Gesetz aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Gesetzesrevision. nach IVHB Gebäude statt Hochbauten</i>
<i>Anpassung BNO-Verweis</i>
<i>Zeitgemässe Formulierungsanpassung</i>

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 Gestaltungsvorschriften 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.

Neue Zone auf Anfrage der Naturfreunde.

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

Weilerzone

§ 29

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 landwirtschaftlicher 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 landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden.

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, Kinderspielflächen, 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.

Weilerzone

~~§ 19 Weilerzone~~

~~(vgl. Anhang 10, Orientierungsinhalt)~~

~~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.~~

Gemäss 2. Kant. VP Neu im Anhang als Orientierungsinhalt aufgeführt.

* Die Überprüfung und Aktualisierung des Pakets 1 (GÜP 1) des kantonalen Richtplans wurde vom Grossen Rat am 27. Juni 2023 abgeschlossen. Das GÜP 1 des kantonalen Richtplans Aargau wurde am 7. Januar 2025 vom Bundesrat genehmigt. Die Behandlung der Weilerzonen gemäss den neuen Grundlagen und Vorgaben des Kantons benötigt viel Zeit und würde die vorliegende Revision der BNO unnötig verzögern. Deshalb wurde vom Gemeinderat beschlossen, die Weilerplanung mit Bestimmungen über die Weilerzone zu einem späteren Zeitpunkt in einer Teilrevision der Nutzungsplanung zu behandeln.

Entsprechend gelten die Bestimmungen von der alten BNO (§ 29 1 – 5 aBNO) weiterhin bis zur Teiländerung der Weilerzone

§ 29 Abs. 6 der rechtskräftigen BNO (aBNO) muss gemäss 2.kant. VP aufgehoben werden, da mittels Gestaltungsplänen keine Neubauten mehr zugelassen werden können. Ein solcher Gestaltungsplan könnte nicht genehmigt werden. Aufhebung gem. § 65 BNO.

Naturschutzzonen Kulturland	§ 22
	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:

Naturschutzzone im Kulturland	3.4 Schutzzonen
	§ 19 Naturschutzzonen 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 und Düngung 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. Hunde sind an der kurzen Leine zu führen. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Zelten , das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Fliegenlassen von Drohnen oder anderen Flugobjekten (Ausnahme für wissenschaftliche Zwecke). das freie Laufenlassen 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. Für die Biotope von nationaler Bedeutung ist ausserdem vorgängig die Bewilligung durch die kantonale Fachstelle für Naturschutz 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:

<i>Es handelt sich um eine Flächenbestimmung, dementsprechend sind enthaltene Einzelobjekte integral geschützt.</i>
<i>Übernahme der bestehenden Regelung hinsichtlich nicht gestatteter Bauten, Anlagen und Massnahmen</i>
<i>Ergänzung, dass Schnittgut abzuräumen ist.</i>
<i>Bewilligungsfähige Bauten, Anlagen und Massnahmen sind neu im eigenständigen Absatz 4 aufgeführt.</i>
<i>Übernahme der bestehenden Regelung</i>
<i>div. Anpassungen gemäss 2. Kant. VP</i>
<i>Bestimmung war bislang in Abs. 2 integriert.</i>
<i>div. Anpassungen gemäss 2. Kant. VP</i>
<i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer Formulierungsänderung zum besseren Verständnis</i>
<i>Übernahme der bestehenden Regelung</i>

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel, Erhalt und Entwicklung als	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Weier - Grabenweier - Haldenweier	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 schräffelt	feuchte Extensivwiese	- kein Nährstoffeintrag und keine Beweidung - Streuschnitt im Herbst/Winter
Feuchtgebiet - Bösenwil / Chliweid	blau-grün schräffelt	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

§ 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

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

Zone	Schutzziele (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Weier - 2.1.2 Haldenweier - 2.1.3 Grabenweier	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 - 2.2.1 Scharletenmoos	feuchte Extensivwiese	- kein Nährstoffeintrag und keine Beweidung - Streuschnitt im Herbst/Winter
Feuchtgebiet - 2.2.2 Bösenwil / Chliweid - 2.2.3 Grossmatt	Lebensraummosaik aus Feuchtwiese, Gehölzen und Wasserflächen; als Amphibienlaichgewässer, als Brutbiotop für Wasservögel und für eine naturnahe extensive Karpfenzucht	- extensive Bewirtschaftung
Trockenbiotop - 2.2.1 Trinerplatten	Brutbiotop Standort für Pionierarten	- kein Nährstoffeintrag - periodischer Rückschnitt der Vegetation
Extensive Weide EW - 2.5.1 Weid - 2.5.2 Hubelweid	Artenreiche Weide, bestehende Bäume soweit möglich erhalten bzw. zu ersetzen (Schattenspenden)	-keine Düngung, -keine Dauerweide, -keine Zufütterung

3.5 Überlagerte Schutzzonen**§ 20 Landschaftsschutzzone****Landschaftsschutzzone**

- verboten

- bewilligungsfähig

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

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.

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,

Bemerkungen*Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren**Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren**Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren**Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren**Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren*

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

Übernahme der bestehenden Regelung mit Verzicht auf die Freihaltung zur Siedlungstrennung, da diese neu in § 23 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.

angewiesen sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

- Einpassung

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

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften ~~der Gebäude~~ gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Material, Farbe etc. optimal in die Landschaft einzupassen.

-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 mit Symbol „L“ bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

Ergänzung der Bestimmungen, um bei allfälligen Bauten in der Landschaftsschutzzone eine gute Einpassung zu erreichen. Anpassungen aufgrund 2. Kant. VP und neuer Mustervorschrift

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. Anpassungen aufgrund 2. Kant. VP

Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete

§ 21 Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete

¹ Die Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete sind der Grundnutungszone überlagert.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone beziehungsweise Umgebungszonen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone.

³ Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind den Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone beziehungsweise Umgebungszonen zuwiderlaufende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die Be- und Entwässerung, die Verwendung von Pestiziden und Unkrautvertilgungsmittel sowie Düngen und Mulchen nicht gestattet.

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

⁵ Es werden folgende Zonen festgelegt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele und Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpufferzone	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone	- Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, - zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr - Schnittgut nach Mahd abführen

Ergänzung Neu Paragraph «Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete» (Nährstoffpufferzone) wurde aufgrund der 2. Kant. Vorprüfung der BNO hinzugefügt.

			- Keine Standweide, keine Zufütterung - Kein Ackerbau	
	Umgebungszone Amphibienlaichgebiete	UzA	Sicherstellen von günstigem Landlebensraum und Wanderkorridoren für Amphibien sowie Schutz des Kernbereichs des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung vor schädlichen Einflüssen - Extensive Nutzung als Wiese oder Weide [Hinweis: Eventuell und nur soweit vereinbar mit der Leit- und Zielart] Extensive Ackernutzung - Verwendung von Pestiziden- und Unkrautvertilgungsmittel für Einzelstockbehandlung ist zulässig - kein Entfernen von Kleinstrukturen	

§ 24

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

- Hochstamm-Obstbaum-Gärten

§ 22 Hochstamm-Obstbaum-Gärten

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Baumgärten mit hochstämmigen Obstbäumen sind wichtige ästhetische und biologische Elemente des Landschaftsbilds. Diese sollen möglichst erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht.

Freihaltebereich Siedlungstrennung

§ 23 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. Der Freihaltebereich 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 § 21 Abs. 3, 4, 5 und 6 BNO verboten. Der Freihaltebereich dient als Instrument zur Umsetzung des Siedlungstrenngürtels.

Naturschutzzone Wald

§ 25

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.

Naturschutzzone Wald

§ 24 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

Übernahme der bestehenden Regelung

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

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. Anpassungen aufgrund der 2. Kant. VP.

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

³ Folgende Naturschutzzonen im Wald werden ausgeschieden:

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 Wasservögel. 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
			-

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 - 2.4.1 Weiherrain - 2.4.3 Ölberg - 2.4.4 Fuchsloch	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Feucht- und Nassstandort W - 2.2.2 Haldengutweiher - 2.2.3 Scharletenweiher	Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen Amphibienlaichgewässer und Brutbiotop für Wasservögel 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
Naturschutzzone Wald N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	- auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung

Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässer Ergänzung

Aufnahme der Regelung aufgrund ausgewiesener Altholzinseln

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Anpassung aufgrund 2. Kant Vorprüfung (Bezeichnung korrekt Ölberg nicht Mühlberg)

Ergänzung aufgrund absch. Kant. VP

Übernahme der bestehenden Regelung

Fröschegülleweiher wird neu als Naturobjekt Weiher geschützt siehe § 28

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund 2. Kant Vorprüfung

Anpassung und Ergänzung aufgrund 2. Kant Vorprüfung

Gewässerraumbestimmungen wurden auf neu Wegleitung abgestimmt (Nov. 2022)

Der Gewässerraum ist entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung (§ 127 BauG sowie Art. 41 a GSchV) auszuscheiden

Die entsprechende Gewässerraumzone wird der Grundnutzung überlagert, deren Bestimmungen gelten, sofern im Absatz 3 nichts anderes bestimmt wird. Anpassungen aufgrund absch. Kant. VP.

Anpassungen aufgrund 2. Kant. VP / Anpassungen aufgrund prov. absch. Kant. VP.

Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV geregelt

Ufervegetation wird ebenfalls geschützt Anpassungen aufgrund 2. Kant. VP / Anpassungen aufgrund prov. absch. Kant. VP.

§ 25 Gewässerraumzone

Gewässerraum

¹ ~~Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragene und vermasste Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.~~

¹ Die Gewässerraumzone beziehungsweise der Gewässerraum umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone beziehungsweise der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern Schürbergbächli, Mathisgraben, Höönete, Hohlgass 1, Hohlgass 2, Bösenwilerbach, Brunngraben, ausserhalb der Bauzonen, ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden.

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

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)

⁴ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässer-
raums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte
Pflanzen zulässig.

⁵ ~~Bei sehr kleinen Bächen mit einer Gerinnesohlenbreite von we-
niger als 50 cm über längere Abschnitte wird auf einen Gewäs-
serraum verzichtet.~~

⁵ ~~Bei den Bächen Höönete, Hohlpass 1, Brunngraben und Bö-
senwilerbach 2 mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m
Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestab-
stand für Bauten und Anlagen 6 m, sofern diese nicht gestützt
auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt wer-
den dürfen. Der Abstand wird ab dem Rand der Gerinnesohle
respektive ab Innenkante der Eindolung gemessen.~~

⁵ Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fließgewäs-
sern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite
von weniger als 2 m, beträgt der Abstand für Bauten und Anla-
gen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese
nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässer-
raums erstellt werden dürfen.

§ 26 Freihaltezone Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Si-
cherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzo-
nen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und sel-
tenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrück-
halt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachste-
hender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von
den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abge-
sehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen
verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den öko-
logischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für
den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden,
wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwie-
genden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare
Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschut-
zes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wie-
deraufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genü-
gend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beein-
trächtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise
zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt
und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finan-
ziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder ge-
schaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands
nicht nachteilig beeinflusst werden,

Löschung aufgrund prov. abschl. Kant. VP

Trotz Verzicht gelten übergeordnete Bewirtschaftungs-
einschränkungen (extensive Bewirtschaftung) wie:

Düngeverbot: 3 m ab Uferlinie (ChemRRV)

Verbot Pflanzenschutzmittel: 6 m ab Uferlinie (DZV)

Anpassungen aufgrund prov. abschl. Kant VP

Anpassung und Ergänzung gemäss 2. Kant. VP und
Mustervorschriften.

Uferschutzzone

§ 23

- ¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen der Alta-chen und der Wigger einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Bei Veränderung der Bachläufe ist sie entsprechend anzupassen.
- ² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone umfasst – wo nicht speziell bezeichnet und vermasst – beidseits der Ge-wässer einen Streifen von 3.00 m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand resp. Grenze Gewässerparzelle bei ver-markten Gewässern.
- ³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Bewei-dung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwider-laufende Massnahmen sind verboten. Innerhalb der Zone dür-fen keine Bauten erstellt werden.
- 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 perio-disch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Bestehende Gehölze und Hecken dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt, sondern nur durchforstet werden.

- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind
- ⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmass-nahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kan-tonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszu-richten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen

Uferschutzzone wird neu durch § 25 umgesetzt

Bestimmung wir neu nicht wieder aufgenommen, ent-sprechend kann die durch die Gewässerraumzone überlagerte Fläche bei der Überbauungsziffer ange-rechnet werden.

Wildtierkorridor

§ 27 Wildtierkorridor

- unzulässig / bewil-ligungspflichtig

- ¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtier-korridore ist die Durchgängigkeit ungeschmäkert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.
- ² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang be-hindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Bewilligungspflicht für Tiergehege, Stütz-mauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegun-gen 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 ver-schlechtert.

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 ei-nen 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

§ 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	• Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement, Wind-, Sicht-, Schallschutz • Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum	• 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	• Brut- und Nahrungsbiotop • Aufwertung des Landschaftsbildes • Trittstein, Vernetzungselement • Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum	• Die Pflege besteht in der periodischen Verjüngung des Strauchsaums und dessen stufigen Aufbaus • Mit Sträuchern durchsetzen und stufigen Aufbau gewährleisten.
Einzelbaum / Baumgruppe Baumreihe	• Siedlungs- und landschaftsprägendes Element • Erhaltung des Bestandes	• 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.

3.6 Schutzobjekte

§ 28 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	• Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum	• 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	• Brut- und Nahrungsbiotop • Aufwertung des Landschaftsbildes • Trittstein, Vernetzungselement • Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum	• 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.
Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe	• Siedlungs- und landschaftsprägendes Element • Kulturrelikt • Erhaltung des Bestandes	• 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.
Weiher	• Laichgebiet, Brutbiotop • Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen	• Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren • gezielte Eingriffe zur Stopfung der Verlandung

Übernahme der bestehenden Regelung

Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemäßen Formulierungsänderungen und Ergänzungen

Ufergehölz ist durch die Bestimmungen zur Gewässer-
raumzone § 25 geschützt

Ergänzung der Nutzungseinschränkung um den vorgelagerten Krautsaum

Aufnahme des Fröschegülleweihers als Naturobjekt
(bisherig Naturschutzzone im Wald)

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
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 § 29 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 § 30 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
	Historische Verkehrswege § 31 Historische Verkehrswege ¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) 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. ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind geschützt. Sie sind in ihrer Substanz, das heisst mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen, ungeschmälert zu erhalten 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. ² Veränderungen sind zulässig, sofern die Schutzziele gemäss Abs. 1 und der Charakter der Wege nicht beeinträchtigt werden. Darüberhinausgehende Veränderungen kann der Gemeinderat bewilligen, wenn überwiegende, insbesondere öffentliche Interessen es erfordern.	Umsetzung des Inventars der historischen Verkehrswege → geschützt werden die Wege von nationaler Bedeutung sofern noch Substanz vorhanden ist. Neu gemäss neuen Musterbestimmungen aufgrund 2. Kant. VP. Festlegung zu Nutzungseinschränkung und Erhalt sowie Beizug von Fachberatern Anpassung aufgrund Mitwirkungsverfahren

§ 55

Hochwassergefährdetes Gebiet

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 hundertjährige 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.

§ 32 Wiederherstellungspflicht

Wiederherstellungspflicht

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

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 33 Hochwassergefahrenzone

Hochwassergefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

- HWZ 1

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.

- HWZ 2

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.

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.

§35-Oberflächenwasserschutz

Ergänzung hinsichtlich Kostenfolge bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwahrlosung eines geschützten Objekts

Bezieht sich auf Flächen innerhalb der Bauzonen

Alle Hochwassergefahrenzonen sind im Bauzonenplan dargestellt.

Je nach Gefährdungsstufe bestehen Nutzungseinschränkungen bzw. es sind unterschiedliche Schutzvorkehrungen zu treffen

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

Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsänderungen

Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässen Formulierungsänderungen

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

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
	Oberflächenwasser-schutz 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 <u>§ 34</u> Abgrabungen 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.	2. kant. VP: Das Thema Oberflächenabfluss wird neu in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" kantonal übergeordnet geregelt. § 35 wird gestrichen.
Untergeschoss, Abgrabung	Abgrabung Tiefgarage	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.
§ 33		
Ungleichverteilung der Grenzabstände	Abgrabung	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.»)
§ 34		
Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand	Abstand gegenüber bestehenden Bauten	Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung
§ 35		
Abstand gegenüber dem Kulturland		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, ...»
§ 36		

		4.2 Nutzungsdichte	
		§ 36 Überbauungsziffer	
	Überbauungsziffer	¹ Betreffend Überbauungsziffer gelten die Definitionen gemäss kantonalem Recht.³ ² Bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erhöht sich die zulässige Überbauungsziffer um 0.05, zusätzlich zur in § 7 BNO festgelegten Überbauungsziffer der jeweiligen Bauzone.	<i>Hinweis auf die Definition der neu eingeführten Überbauungsziffer.</i> <i>Bonus zur Förderung aneinandergebauter Bautypen, welche zu einer angemessenen Siedlungsentwicklung (Verdichtung) beitragen.</i>
§ 30			
Ausnutzungsziffer	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.		<i>Da Ausnutzungsziffer nicht in die revidierten Bau- und Nutzungsordnung übernommen wird, bedarf es keiner diesbezüglichen Definition mehr.</i>
§ 31			
Arealüberbauung	Arealüberbauungen sind in den Zonen W2D, W3 und WG3 möglich. Die zusammenhängende Minimalfläche hat bei der Zone W2D 2'000 m ² und bei den Zonen W3 und WG3 3'000 m ² zu betragen.	§ 37 Arealüberbauung	
		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: - W2B: 2'000 m² - W3 und WA3 A, WA3 B: 3'000 m²	<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>
		² Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.	<i>Festlegung gesteigerter Anforderung an Arealüberbauungen, um eine höhere Qualität der Überbauung und eine zeitgemässe Parkierungslösung zu erreichen.</i>
		³ Es ist eine hochwertige, nutzerfreundliche Freiraumgestaltung sicherzustellen.	<i>Gemäss Hinweis aus kant. VP ergänzen.</i> <i>Anpassung aufgrund Mitwirkungsverfahren</i>
§ 32			
Gewerbe	¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros 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 Gewerbetriebe 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.		<i>§ 37 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 15c BauV geregelt</i> <i>§ 38 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 15d BauV geregelt</i>

³ 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.“

		5 Bauvorschriften	
		5.1 Baureife und Erschliessung	
		<u>§ 38</u> Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	
<i>Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke</i>	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.	<i>Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</i> ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.	<i>Übernahme der bestehenden Regelung</i> <i>§ 39 Abs. 2, 3 sind seit 25.08.2021 übergeordnet in § 19 Abs. 3 BauV geregelt</i> <i>Soweit erforderlich wird dies bereits durch die kürzlich revidierten kommunalen Reglemente geregelt.</i> <i>§ 39 Abs. 2, 3 sind seit 25.08.2021 übergeordnet in § 19 Abs. 3 BauV geregelt</i>
		5.2 Technische Bauvorschriften	
		<u>§ 39</u> Allgemeine Anforderungen	
<i>Allgemeine Anforderungen</i>	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, 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.	<i>Allgemeine Anforderungen</i> ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren. 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.	<i>Übernahme der bestehenden Regelung mit erläutern der Ergänzung.</i> <i>Übernahme der bestehenden Regelung</i>
		<u>§ 40</u> Energieeffizienz	
<i>Energiesparmassnahmen</i>	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 Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.	<i>Energieeffizienz</i> 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.	<i>Anpassung der Bestimmungen anhand der Muster-BNO des Kantons</i> <i>Übergeordnete Regelung (§ 36 Abs. 1 BauV: «Bei bestehenden Bauten und Anlagen ist eine für die 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.»)</i>

Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen	§ 40 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 1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse: Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume Flächen: min. 10 m ² (ausgenommen sind Küchen) Raumhöhe: - Vollgeschoss: min. 2.30 m - Dachgeschoss: min. 2.30 m auf mind. 5 m ² 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.
Raummasse, Fenstergrössen	
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	§ 42 1 Für Mehrfamilienhäuser (Neubauten) gelten nachstehende Masse: Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) Keller pro Wohnung mind. 4 m ² 2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Kernzone). 3 Von diesen Bestimmungen kann beim Wohnungsbau im Rahmen des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Sinn der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.

Ausrichtung der Wohnungen	5.3 Wohnhygiene § 41 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.
	§ 42 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume 1 Für Neubauten gelten zusätzlich zu den in §36a BauV festgelegten Vorschriften, folgende Masse: Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume. - Raumgrösse: mind. 10 m ² (ausgenommen Küchen)
Nebenräume	
	2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein und Dachwohnungen).
	3 Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der ortsbaulichen Einordnung Abweichungen gegenüber Abs. 1 und §36a BauV bewilligen.

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

§ 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.

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

§ 43 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.

Übernahme der bestehenden Regelung

5.4 Ausstattung

§ 44 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.

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

§ 45 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.

Anpassung aufgrund KGV Genehmigungsvorgabe.

§ 46 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.

§ 47 Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept

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.

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und

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

		Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs gefördert wird und umfasst insbesondere: - 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 ³ Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sowie bei Arealüberbauung.	
Velos, Kinderwagen	§ 44 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	Kinderwagen § 48 Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.	Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässer Ergänzung. Die Anzahl und Anordnung von Velos ist durch § 43 BauV übergeordnet geregelt.
Spielplätze	§ 45 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. 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. ³ Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigungen zu achten. ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. 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.	Spielplätze § 49 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen ¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. ² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend und naturnah auszugestalten. 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. ⁴ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benutzen können.	Zeitgemässe Anpassung der Grösse von Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen Je nach angestrebter Altersstruktur der künftigen Bewohner kann im Baubewilligungsverfahren der Schwerpunkt von Spielfläche Aufenthaltsfläche verschoben werden (z.B. bei Alterssiedlungen o.ä.). Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren Übernahme der bestehenden Regelung mit einer Formulierungsänderung zum besseren Verständnis. Vereinfachung der Formulierung
Abfall und Kompostieranlagen	§ 46 ¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen. ² Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung auszuscheiden.	Containerplätze § 50 Containerplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend und gut zugängliche Containerplätze vorzusehen.	Sinngemässe Übernahme der bestehenden Regelung mit zeitgemässer Formulierungsänderung Kompostieranlagen bei Mehrfamilienhäusern sind meist nicht sinnvoll, da sie nicht / fehlerhaft genutzt werden. Daher soll künftig keine Pflicht bestehen.

	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
	§ 51 Mobilfunkantennen <i>Mobilfunkantennen</i> ¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen - in erster Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und in den Arbeitszone A; - in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA3A und WA3B und in der Dorfkernzone D; - in dritter Priorität in den Wohnzonen W2A, W2B und W3 erstellt werden. ² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2 und W3 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt. ³ Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.	Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren
§ 46	§52 Betriebs- und Amateurfunkantennen <i>Betriebs- und Amateurfunkantennen</i> ¹ Draht- und Stabantennen sowie Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten werden im vereinfachten Bewilligungsverfahren behandelt. ² Der Unterhalt und / oder der Ersatz einer Antenne durch eine ähnlich grosse Antenne ist nicht bewilligungspflichtig.	Neue Bestimmung aufgrund der Aufnahme eines neuen Artikels zum Baubewilligungsverfahren für Antennen des Amateurfunkdienstes im Fernmeldegesetzes (FMG)
	6 Schutzvorschriften 6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege	
Landschafts- und Ortsbildgestaltung	§ 47 Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Wohn-, Arbeitsplatz-, ortsbauliche und landschaftliche Qualität erreicht wird.	Verzicht auf diese Regelung, da sie wenig aussagekräftig ist und die Details in anderen §§ definiert sind.
Ortsbildschutz	§ 48 ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung) b) Grösse der Baukuben c) Wirkung im Strassenraum d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse e) Dachform, Dachneigung	§ 52 Allgemeine Anforderungen <i>Allgemeine Anforderungen</i> § 49 Abs. 1 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 15e Abs. 3 BauV geregelt

	f) Fassadengliederung g) Materialwahl, Farbe h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.) verlangen b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. ³ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.		¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	<i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung sowie Vermerk bezüglich der Kostenfolge</i>
<i>Dachgestaltung</i>	§ 49 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. ² Die Neigung der Dächer soll in der Regel zwischen 20 und 45° liegen. ³ Dachaufbauten müssen sich gut in die Dachfläche einfügen. ⁴ Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.	<i>Dachgestaltung</i>	§ 53 Dachgestaltung 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. ² Attikageschosse sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach mit einer Neigung von maximal 10° zu versehen. 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. Kombinationen von Begrünung und Solaranlagen sind zugelassen	<i>Übernahme der bestehenden Definition mit einer leichten Formulierungsänderung und Integration der ursprünglich separaten Absätze</i> <i>Integration in den neuen Absatz 1, wobei die maximale Neigung von 45° übergeordnet geregelt ist (§ 24 Abs. 1 lit. d) BauV)</i> <i>Integration in den neuen Absatz 1</i> <i>Neu eingefügt um die Dachform des Attikageschosses sowie die diesbezüglich maximal zulässige Neigung zu definieren.</i> <i>Zeitgemässe Anpassung der Regelung, wodurch auch Dachterrassen zugelassen werden.</i> <i>Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren</i>
<i>Aussenraumgestaltung</i>	§ 50 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.	<i>Umgebungsgestaltung</i>	§ 54 Umgebungsgestaltung 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	<i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung; Begriff Minimum statt Notwendige, sowie weiteren Ergänzungen betreffend</i>

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.		
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.	Bepflanzung 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.	<i>Bepflanzung, Detailanforderungen an Umgebungsplan gem. kant. VP.</i> <i>Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren</i>
³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.	Ökologische Ausgleichsflächen ⁴ Öffentliche Bauten, grössere Industrie- und Gewerbebauten, Mehrfamilienhäuser, Arealüberbauungen sowie Entwicklungsgebiete erfordern eine umfassende Umgebungsplanung. Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Umgebungsplan enthält detaillierte Angaben zu Belagsmaterial, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuchtung sowie ökologischer Ausgleichsflächen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.	<i>Übernahme der bestehenden Regelung.</i> <i>Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren.</i> <i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung, ergänzen gem. kant. VP</i> <i>Ergänzungen aufgrund Mitwirkungsverfahren.</i>
	Versickerung von Regenwasser ⁵ Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder zu Sammeln und Wiederverwenden (zum Beispiel Gebrauchtwasser oder Bewässerung von Pflanzen) ⁶ Die ökologischen Ausgleichsflächen bei grösseren Bauvorhaben gemäss Absatz 4 müssen mindestens 10% der Arealfläche umfassen. Anrechenbar sind nicht unterbaute, naturnah gestaltete Flächen, die nicht anderen Zwecken (Spiel-, Abstellplätze usw.) dienen. Grundsätze zur Ausführung enthält das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Naturnahe Dachbegrünungen können zu 50% angerechnet werden, dürfen aber insgesamt nicht mehr als die Hälfte der ökologischen Ausgleichsfläche ausmachen	<i>Ergänzung allgemeine Bestimmung zur Versickerung von Regenwasser; gemäss kant. VP</i> <i>Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren</i>
	Begrünung Strassenräume 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. 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. ³ In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.	<i>Ergänzung aufgrund kant Vorprüfung, Strassenraumgestaltung</i>

		<u>§ 56</u> Gestaltung des Siedlungsrandes <i>Siedlungsränder</i> ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen und naturnah zu gestalten. 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. Es sind dabei einheimische Pflanzen zu verwenden.	<i>Neu eingeführte Regelung zur Gestaltung des Übergangs Siedlung – Kulturland.</i> <i>Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren.</i> <i>Neue eingeführte Regelung, wodurch eine bessere Gestaltung des Siedlungsrandes angestrebt wird sofern Stützmauern erforderlich sind.</i> <i>Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren</i>
<i>Umweltschutz</i>	§ 51 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.	6.2 Umweltschutz	<i>Verzicht auf die Regelung, da diverse Gesetze die wesentlichen Inhalte übergeordnet regeln.</i>
<i>Einwirkungen</i>	§ 52 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. 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. 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.	<i>Einwirkungen</i> <u>§ 57</u> Einwirkungen 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. 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. 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.	<i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung</i> <i>Übernahme der bestehenden Regelung</i> <i>Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung</i>
<i>Lärmschutz</i>	§ 53 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 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.		<i>Verzicht auf die Regelung, da sofern die Grenzwerte eingehalten sind keine Verschärfung durch darüberhinausgehende, vorsorgliche Vorschriften möglich ist.</i>
		<u>§ 58</u> Materialablagerungen <i>Materialablagerungen</i> ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone A bewilligt werden.	<i>Neu eingeführte Formulierung, um in der Arbeitszone A allenfalls entsprechende Nutzungen bewilligen zu können.</i>

	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
Versickerung § 54 Das im Siedlungs- und Weilergebiet anfallende, saubere Dach- und Meteorwasser ist unter Einhaltung der eidgenössischen Gewässerschutzvorschriften so weit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten bzw. es sind entsprechende Retentionsmassnahmen vorzusehen.	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.	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.
Zuständigkeit § 56 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.	Zuständigkeit 7 Vollzug und Verfahren § 59 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.	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.
Gebührenordnung § 57 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach der Gebührenordnung der Gemeinde.	Gebühren § 60 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. § 61 Gebühren 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. § 62 Mehrwertabgabesatz ¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben für Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen beträgt 30%.	Neu eingeführt, um die Beurteilung durch Fachberater zu ermöglichen und die Kostenübertragung zu fixieren. Übernahme der bestehenden Regelung / Verweis auf Gebührenreglement Bestimmung des Mehrwertabgabesatzes zum Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss §§ 28a ff BauG. Dabei wird der Abgabesatz für Einzonungen und

	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
		<i>gleichgestellte Umzonungen auf 30% festgelegt. 1/3 der Abgabe erhält der Kanton, 2/3 kann von der Gemeinde zweckgebunden eingesetzt werden.</i>
	<i>Vollzugsrichtlinien Naturschutz</i> § 63 Vollzugsrichtlinien ¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.	<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>
	8 Schluss- und Übergangsbestimmungen § 64 Übergangsbestimmung <i>Übergangs-bestimmungen</i> ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.	<i>Einführung der erforderlichen Übergangsregelung für hängige Baugesuche</i> <i>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.</i>
§ 58 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: Die Bauordnung vom 25. Oktober 1985. Der Kulturlandplan vom 27. November 1998	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i> § 65 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 BNO. b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. November 2007, genehmigt vom Kanton am 05. November 2008 <i>inklusive der Teiländerung.</i> c) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998, genehmigt vom Kanton am 15. Juni 1999 inklusive der Teiländerung. <i>§ 29 Abs. 1 – 5 aBNO bleibt dabei bis zur Teiländerung betreffend Weilerplanung weiterhin gültig.</i> § 66 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 tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. ² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.	<i>Entsprechende Anpassung der Aufhebung des bisherigen Rechts</i> <i>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</i> <i>Die Bestimmungen gemäss § 29 Abs. 1 – 5 der rechtskräftigen BNO sollen weiterhin gültig sein. (vgl. Orientierungsinhalt)</i> <i>§ 29 abs. 6 aBNO wird aufgehoben.</i> <i>Anpassung aufgrund 1. Kant. VP</i>
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 § 29 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
907	Substanzschutz	430	1901	Wohnhaus Strengelbacherstrasse 2
908	Substanzschutz	141	1793	Doppelbauernhaus, Hochstudhaus (16./17. Jh.), Dorfstrasse 36/ Strengelbachstrasse 3
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**

					915	Substanzschutz	49	1813	Bäuerlicher Vielzweckbau (1806), Bahnhofstrasse 2
9	Speicher, 1757	Mühlackerweg 5	53	1378	916	Substanzschutz	53	2835	Speicher (18.Jh.), Mühlackerweg 5a
29	Kornspeicher, 18. Jh.	Wiggerhöfe	55	709	917	Substanzschutz	55	709	Speicher (1752), Wiggerhöfe
10	Bauernhaus, um 1810	Zofingerstrasse	4	1362	918	Substanzschutz	4	1362	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800), Zofingerstrasse 47
11	Stöckli, frühes 19. Jh.	Zofingerstrasse 45	5	1362	919	Substanzschutz	5	1362	Wohnhaus, Stöckli (um 1840), Zofingerstrasse 45
					920	Substanzschutz	211	1427	Bäuerlicher Vielzweckbau (1807), Hardstrasse 14
12	Webhaus, um 1800	Altweg 3	115	2690					
13	Bauernhaus, spätes 18. Jh.	Weierweg 2	169	836	923	Substanzschutz	169	836	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800), Weierweg 2
14	Schulhaus, um 1902/03	Mättenwil, Bögligasse	345	1373	926	Substanzschutz	345	1373	Schulhaus (1902), Mättenwil, Bögligasse 345
15	Altes Schulhaus, 1795	Mättenwil, Bögligasse	341	1389	927	Substanzschutz	341	1389	Wohnhaus, Altes Schulhaus (1795), Mättenwil, Bögligasse 341
16	Kornspeicher, 18. Jh.	Mättenwil, Bögligasse	342	1388	928	Substanzschutz	342	1388	Speicher (18. Jh.), Mättenwil, bei Bögligasse 343
17	Wohnhaus (ehem. Schmiede), um 1800	Mättenwil, Mättenwilerstrasse	338	1492	929	Substanzschutz	338	1492	Wohnhaus, ehem. Schmiede (19.Jh.), Mättenwil, Mättenwilerstrasse 338
18	Speicher, um 1750	Mättenwil, Stampfi	335	312					
					931	Substanzschutz	385	1465	Bäuerlicher Vielzweckbau (1810), Bösenwil 385
19	Stöckli, 1778	Oberer Geissbachweg	390	184	932	Substanzschutz	390	184	Stöckli (1778), Bösenwil 390
20	Kornspeicher, 1871	Oberer Geissbachweg	393	196	934	Substanzschutz	393	196	Speicher (1871), Wilacker 393
21	Bauernhaus, 1850	Mättenwil, Unterer Sennhof	373	102	935	Substanzschutz	373	102	Wohnhaus (1850), Unterer Sennhof
22	Speicher, um 1750	Grod, Bötschenbühlweg	286	1642	936	Substanzschutz	286	1642	Speicher (um 1750), Grod 286
23	Speicher/Ofenhaus, 1826	Liebigen, Liebigenweg	296	442	937	Substanzschutz	296	442	Landwirtschaftliches Nebengebäude (1826), Liebigenweg 296
24	Stöckli, um 1820/30	Liebigen, Pfaffnauerstrasse	302	436	938	Substanzschutz	302	436	Wohnhaus, Stöckli, (frühes 19. Jh.), Liebigen 302
					940	Substanzschutz	308	1573	Speicher (1829), Liebigen, Pfaffnauerstrasse 308
25	Speicher, um 1820/30	Liebigen, Pfaffnauerstrasse	1340	424	941	Substanzschutz	1340	424	Speicher vom Wälchli-Hof (18. Jh.), Liebigen, Pfaffnauerstrasse 303
26	Hochstudhaus	Liebigen Hömetenweg	298	426	942	Substanzschutz	298	426	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (um 1800), Liebigen 298

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

27	Doppelspeicher, spätes 18. Jh.	Oberliebigen Tommenhubelweg	312	1784	943	Substanzschutz	312	1784	Doppelspeicher (18. Jh.), Oberliebigen 312
28	Hochstudhaus, 18. Jh.	Oberliebigen, Tommenhubelweg	314	414	944	Substanzschutz	314	414	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.), Oberliebigen 314
30	Spritzenhaus	Mättenwilerstrasse	454	473/474	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 § 30 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
2.1.K	Weiteres Kulturobjekt	337	Damm Scharletenweiher
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
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

Anpassung aufgrund 2. Kant. Vorprüfung

Ehemals 947C

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)**Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)****Bemerkungen****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 § 28 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 Wald- rand	Weiherrain (süd)	KLP	Ö
1.3.2	Strukturierter Wald- rand	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	Lindenhubel	KLP	Ö
1.4.7	Einzelbaum	Mättenwil	KLP	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
1.1.42	Hecke	455	Rossweid
1.1.43	Hecke	455	Rossweid
1.1.44	Hecke	1684, 560	Hubel
1.3.1	Strukturierter Waldrand	1566	Weiherrain (süd)
1.3.2	Strukturierter Waldrand	1869	Grossberg
1.3.3	Strukturierter Waldrand	1869	Schlosshubel
1.3.4	Strukturierter Waldrand	1538, 1869	Maiäckerli
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	Lindenhubel
1.4.7	Baumgruppe	1373	Mättenwil
1.4.8	Einzelbaum	2599	Kirche Brittnau
1.4.9	Einzelbaum	1854	Rossweid
1.4.10	Einzelbaum	1595	Bodenächer
1.4.11	Einzelbaum	2909	Mättenwil
1.4.12	Einzelbaum	2909	Mättenwil
1.4.13	Einzelbaum	251	Mättenwil
1.4.14	Einzelbaum	490	Rütene
1.4.15	Einzelbaum	490	Rütene
1.4.16	Einzelbaum	490	Rütene

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ufervegetation nach Art. 21 NHG sowie § 25 Abs. 2 BNO (Gewässerraumzone) geschützt. Kein zusätzlicher Schutz als Naturobjekt erforderlich.

Ergänzung aufgrund 2. Kant. Vorprüfung

Ergänzung aufgrund 2. Kant. Vorprüfung

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

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren

					1.4.17	Einzelbaum	1610	Hubel	Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren
1.5.1	Baumreihe	Grossberg	KLP	Ö	1.5.1	Baumreihe	490	Grossberg	
1.5.2	Baumreihe	Schule Brittnau	BZP	Ö	1.5.2	Baumreihe	1674	Schule Brittnau	
					1.5.3	Baumreihe	490	Grossberg	
					2.1.1	Weiher	1869	Scharletenweiher	
					2.1.4	Weiher	1869	Fröschegülle	
					2.1.5	Weiher	1869	Ankegülle	
					2.1.6	Weiher	1869	Sohlenmatt	
					2.1.7	Weiher	182	Meiersrain	
					2.1.8	Weiher	1592	Cholplatz	

9.4 Verzeichnis der Historischen Verkehrswege gemäss § 31 BNO

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

9.5 Verzeichnis der Hochstamm-Obstbaum-Gärten gemäss § 22 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
2.6.1	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	1588	Inneri Rossweid
2.6.2	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	1421	Rossweidmoos
2.6.3	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	442	Winkel
2.6.4	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	1551	Brüel

Anhang

§ 29 aBNO Weilerzone*⁴

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.

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.

Die Überprüfung und Aktualisierung des Pakets 1 (GÜP 1) des kantonalen Richtplans wurde vom Grossen Rat am 27. Juni 2023 abgeschlossen. Das GÜP 1 des kantonalen Richtplans Aargau wurde am 7. Januar 2025 vom Bundesrat genehmigt. Die Behandlung der Weilerzonen gemäss den neuen Grundlagen und Vorgaben des Kantons benötigt viel Zeit und würde die vorliegende Revision der BNO unnötig verzögern. Deshalb wurde vom Gemeinderat beschlossen, die Weilerplanung mit Bestimmungen über die Weilerzone zu einem späteren Zeitpunkt in einer Teilrevision der Nutzungsplanung zu behandeln.

***Entsprechend gelten die Bestimmungen von der alten BNO (§ 29 Abs. 1 – 5 aBNO) weiterhin**

§ 29 Abs. 6 aBNO musste jedoch aufgehoben werden, da mittels Gestaltungsplänen keine Neubauten mehr zugelassen werden können. Ein solcher Gestaltungsplan könnte nicht genehmigt werden. Aufhebung gem. § 65 BNO.

⁴ Auf die Revision der Weilerzonen wird derzeit verzichtet. Die Bestimmungen gemäss § 29 der rechtskräftigen BNO (aBNO) sind mit Ausnahme des aufgehobenen § 29 Abs. 6 aBNO weiterhin gültig. Diese Bestimmung wird in der Inkraftsetzung der BNO explizit erwähnt. Der entsprechende Artikel ist im Anhang als Orientierung über das weitergeltende Recht abgebildet, ist aber nicht genehmigender Teil der BNO.

Ausschnitte aus dem Kulturlandplan

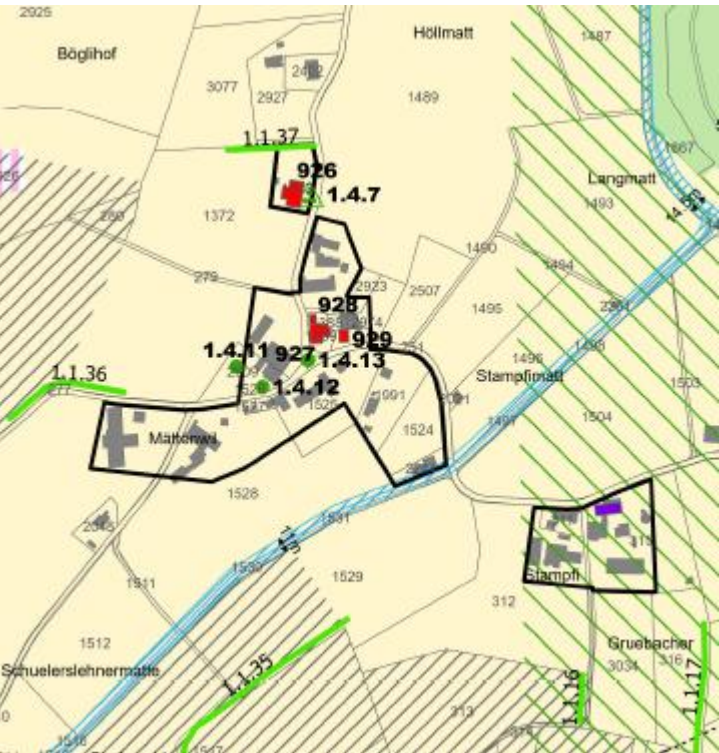


Abbildung 1: Weiler Mättenwil-Stampfi



Abbildung 2: Weiler Grod

Ausschnitte aus der Legende des Kulturlandplanes

- | | |
|--|--|
|  Weilerzone |  Schutzobjekte |
|  Hauptgebäude in der Weilerzone |  Gebäude mit Substanzschutz |

10 Stichwortverzeichnis

Abgrabungen	34	Wildtierkorridor	29
Abstand		Sondernutzungsplanpflicht	8
gegenüber bestehenden Bauten	34	Speziallandwirtschaftszone	20
Abstände	34	Spezialzone Schrebergarten	19
Arbeitszone	17	Spezialzone Tierklinik	19
Mülimatt	18	Substanzschutz	47
Pfrundmatt	18	Substanzschutzobjekt	32
Arealüberbauung	35	Überbauungsziffer	14, 35
Baubegriffe	34	Übergeordnetes Recht	6
Bauten in der Landwirtschaftszone	20	Vollgeschoss	14
Denkmalschutz	47	<i>Weilerzone</i>	53
Dorfkernzone	15	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	21
Empfindlichkeitsstufe	14	Wiederherstellungspflicht	33
Fassadenhöhe	14	Wohn- und Arbeitszonen	17
Freihaltebereich		WA3 A	17
Siedlungstrennung	26	WA3 B	17
Freihaltezone Hochwasser	28	Wohnzonen	16
Freizeitzone Fröschegülle	21	W2 A	16
Gefahren und Überflutungszonen	33	W2 B	16
Geltungsbereich	6	W3	16
Gesamthöhe	14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18
Gewässerraumzone	27		
Grenzabstand	14		
Grünflächenziffer	14		
Historische Verkehrswege	32		
Hochwassergefahrenzone	33		
HWZ 1	33		
HWZ 2	33		
Kulturobjekt	32, 49		
Landwirtschaftszone	19		
Mehrwertabgabe	45		
Messweisen	34		
Naturobjekt	31, 50, 52		
Naturschutzzone			
Kulturland	23		
Wald	26		
Nutzungsdichte	35		
Oberflächenwasserschutz	34		
Planungsgrundsätze	7		
Pufferzonen und Umgebungszone Amphibienlaichgebiete	25		
Schutzobjekte	31, 33		
Schutzzone	23		
Landschaftsschutz	24, 26		