

Gesamtrevision Nutzungsplanung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Synoptische Darstellung (orientierend)

Mitwirkung vom: **17.11.2022** bis: **16.12.2022**
 Vorprüfungsbericht vom:
 Öffentliche Auflage vom: bis:

Entwurf für die Mitwirkung

Schwarz = rechtsgültige BNO

Rot = Änderungen gegenüber rechtsgültiger BNO

Brugg, 08.11.2022 / Ba

STEINMANN
 INGENIEURE UND PLANER AG
 Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
 Aaraustrasse 69 5200 Brugg

BEARBEITUNGEN		
Datum	Besprochene Teile	Bemerkungen
07.08.2020	Kapitel 1, 2, 3	Entwurf für die 1. Sitzung vom 11.08.2020 (TK)
23.10.2020	Kapitel 3.1.2 – 3.1.6	Entwurf für die 14. Sitzung vom 27.10.2020 (PK)
12.11.2020	Kapitel 3.2 – 3.7	Entwurf für die 15. Sitzung vom 17.11.2020 (PK)
10.12.2020	Kap. 2/3/4/5/6/7	Entwurf für die 2. Sitzung vom 15.12.2020 (TK)
22.12.2020	Kap. 2/3/4/5/6	Entwurf für die 16./17. Sitzung vom 12.01.2021 (PK)
23.02.2021	Kap. 2/3/4/5/6/Anhang	Entwurf für die 18. Sitzung vom 03.03.2021 (PK)
15.03.2021	Kap. 2/3/5/6	Entwurf für die 19. Sitzung vom 23.03.2021
21.10.2022	Gesamtentwurf	Entwurf für die 29. Sitzung vom 26.10.2022
08.11.2022	Gesamtentwurf	Entwurf für die Mitwirkung vom 17.11.-16.12.2022

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
1 Geltungsbereich	1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht		
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel			
§ 1 Inhalt, Geltungsbereich	§1 Geltungsbereich		
¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.	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.	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.	³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.		
1.2 Übergeordnetes Recht			
§ 2 Eidgenössisches und kantonales Recht	§2 Übergeordnetes Recht		
¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten. Handbuch BNR	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.		
² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).			

Genehmigte Fassung Thalheim		Neuer Entwurf		Bemerkungen	Datum
2	Raumplanung	2	Raumplanung		
2.1	Planungsgrundsätze	2.1	Planungsgrundsätze		
§ 3	Siedlungsentwicklung	§3	Planungsgrundsätze		
<p>Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum.</p>		<p>1 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern, - der Aufwertung von Aussenräumen, - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen. <p>2 Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten. Baugesuche sind sorgfältig zu erarbeiten und vollständig zu dokumentieren.</p> <p>3 Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht, vielfältig nutzbar zu gestalten und mit Baumbepflanzungen angemessen zu begrünen.</p> <p>4 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.</p> <p>5 Der Ausbau der notwendigen Rad- und Fusswegverbindungen ist zu berücksichtigen.</p>		<p><i>Kantonale Grundlagen: „die kommunale BNO ist systematisch auf die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen auszurichten“</i></p> <p><i>Vollständigkeit Baugesuche</i></p> <p><i>Ergänzung bzgl. Begrünung von Strassenräumen</i></p> <p><i>Siehe Netzplan Fuss- und Veloverkehr</i></p>	
2.2	Sondernutzungsplanungspflicht	2.2	Erschliessungs- und Gestaltungspläne		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 4</p> <p>Sondernutzungsplanung</p> <p>1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt und, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).</p>	<p>§4</p> <p>Entwicklungsgebiet „Hauptli“</p> <p>1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Hauptli“ darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>2 Es gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäude sollen sorgfältig gestaltet werden und sich mit einer guten Gesamtwirkung ins Ortsbild einfügen. Es sollen ländliche Bautypologien gewählt werden (Vermeidung von Terrassenhäusern). • Die Bebauung hat soweit möglich die Topografie zu respektieren und unnötige Terrainveränderungen zu vermeiden. Böschungen und Stützmauern sind wohlproportioniert und aus dem baulichen Kontext heraus zu entwickeln. Eine gute Durchgrünung des Hangs soll erhalten werden. • Die Erschliessung der Grundstücke soll übergeordnet gelöst werden und hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. <p>3 Bei der Realisierung einer Arealüberbauung, welche die Zielsetzungen gemäss Abs. 2 erfüllt, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden. Ein zusätzliches Geschoss gegenüber der Grundnutzung kann im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht geltend gemacht werden.</p>	<p><i>Bedingte Gestaltungsplanpflicht</i></p>	
	<p>§5</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p style="text-align: center;">Entwicklungsgebiet „Oberdorf“</p> <p>1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Oberdorf“ darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan und ein bewilligtes Wasserbauprojekt für die Öffnung des Gländbaches vorliegen.</p> <p>2 Es gelten, gestützt auf das REL, die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten sollen sich sorgfältig und mit hoher Qualität in das bestehende Ortsbild einfügen. Die ortsbauliche Grundstruktur mit strassenbegleitenden Bauten und innerem Freiraum soll konsequent fortgeführt werden. Neubauten sollen sich bezüglich Charakteristik und Körnigkeit an die Bauten des schützenswerten Ortsbildes anlehnen. • Der innere Freiraum entlang des Baches, resp. eingedolten Baches ist zu respektieren und mit einheitlicher Gestaltung zu entwickeln. Die Freiräume sollen hochwertig und mit ländlich bäuerlichem Charakter gestaltet werden. <p>3 Auf den Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Ziele gemäss Abs. 2 im Wasserbauprojekt und im jeweiligen Bauvorhaben berücksichtigt werden.</p> <p>4 Ausbauten bestehender Gebäude oder Klein- und Anbauten, welche die Umsetzung der Ziele gemäss Abs. 2 nachweislich nicht behindern, sind ohne Vorliegen eines Wasserbauprojektes oder Gestaltungsplans zulässig.</p> <p>§7</p>	<p><i>Bedingte Gestaltungsplanpflicht</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p style="text-align: center;">Entwicklungsgebiet „Polenstrasse/Rosenrain“</p> <p>1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet „Polenstrasse/Rosenrain“ dürfen Neubauten, welche über die Polenstrasse erschlossen werden, nur erstellt werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.</p> <p>2 Auf den Erschliessungsplan kann verzichtet werden, wenn ein Gesamtkonzept für die Erschliessung des Gebiets über die Polenstrasse vorliegt. Dabei ist das Kulturobjekt „Polenmauer“ zu berücksichtigen.</p> <p>3 Die Erschliessungsplanpflicht gilt nicht für Änderungen an bestehenden Bauten.</p>	<p><i>Bedingte Erschliessungsplanpflicht</i></p>	
	<p>§7a</p> <p style="text-align: center;">Entwicklungsgebiet „Mülimatt“</p> <p>1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Mülimatt“ darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>2 Es gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - häuslicherische Bodennutzung (keine reinen Umschlag- und Lagerplätze) - verträglicher Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone - für den Ortskern verträgliches Verkehrsaufkommen 	<p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p>	
<p>2.3 Weitere Planungsinstrumente</p>	<p>2.3 Weitere Planungsinstrumente</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 5</p> <p>Erschliessungsprogramm</p> <p>¹Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Er berücksichtigt dabei das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.</p> <p>Weitere Planungsinstrumente</p> <p>²Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.</p>	<p>§9</p> <p>Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)</p> <p>¹ Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) wird vom Gemeinderat angeordnet und hat für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Es ist in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dient zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.</p> <p>§10</p> <p>Kommunale Richtpläne</p> <p>¹ Kommunale Richtpläne (Masterpläne, Entwicklungsrichtpläne, Richtkonzepte, kommunaler Gesamtplan Verkehr) zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf dem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.</p> <p>² Kommunale Richtpläne werden bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses oder zur Unterstützung der Innenentwicklung durch den Gemeinderat ausgearbeitet. Sie sind behördenverbindlich.</p> <p>§11</p>	<p>Gemäss Baugesetz geregelt</p> <p>Bezug zum REL</p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum																																																																												
<p>3 Zonenvorschriften 3.1 Bauzonen 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle</p> <p>§ 6 Bauzonen</p> <p>¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bauzonen</th> <th>Vollge- schosse</th> <th>Ausnut- zung</th> <th>Grünflä- chenzif- fer</th> <th>Gebäude- höhe</th> <th>Firsthöhe</th> <th colspan="2">Grenzabstand klein gross</th> <th>Empfind- lichkeits- stufe gemäss LSV</th> <th>Zonen- vor- schrif- ten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dorfzone</td> <td>D braun</td> <td>2^x</td> <td>0.50^x</td> <td>-</td> <td>7.50 m^x</td> <td>12.50 m^x</td> <td>4.00 m^x</td> <td>-</td> <td>III</td> <td>§ 7</td> </tr> <tr> <td>Wohn- zone 2*</td> <td>W2 orange</td> <td>2</td> <td>0.30</td> <td>-</td> <td>7.50 m</td> <td>10.00 m</td> <td>4.00 m</td> <td>8.00 m</td> <td>II</td> <td>§ 8</td> </tr> <tr> <td>Wohn- zone 1 Gländ</td> <td>W1G gelb</td> <td>1</td> <td>0.30</td> <td>-</td> <td>4.5 m</td> <td>8 m</td> <td>4.00 m</td> <td>8.00 m</td> <td>II</td> <td>§ 9</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe- zone</td> <td>G violett</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>0.10</td> <td>-</td> <td>9 m</td> <td>4.00 m</td> <td>-</td> <td>III</td> <td>§ 10</td> </tr> <tr> <td>Zone für öff. Bauten u. Anlagen</td> <td>Oe grau</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>II</td> <td>§ 11</td> </tr> <tr> <td>Grünzone</td> <td>Gr grün</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>II</td> <td>§ 12</td> </tr> </tbody> </table>	Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnut- zung	Grünflä- chenzif- fer	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe gemäss LSV	Zonen- vor- schrif- ten	Dorfzone	D braun	2 ^x	0.50 ^x	-	7.50 m ^x	12.50 m ^x	4.00 m ^x	-	III	§ 7	Wohn- zone 2*	W2 orange	2	0.30	-	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 8	Wohn- zone 1 Gländ	W1G gelb	1	0.30	-	4.5 m	8 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9	Gewerbe- zone	G violett	-	-	0.10	-	9 m	4.00 m	-	III	§ 10	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	Oe grau	0	-	-	0	0	0	0	II	§ 11	Grünzone	Gr grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 12	<p style="text-align: center;">Inventare</p> <p>1 Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Ori- entierung über bestehende Verhältnisse und sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.</p> <p>2 Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ist behördenverbindlich und bei der Beurteilung von Sub- stanzschutzobjekten gemäss §28 beizuziehen.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann Inventare zu einzelnen Sach- bereichen ausarbeiten.</p> <p>3 Zonenvorschriften 3.1 Bauzonen 3.1.1 Zonenübersicht</p> <p>§12 Bauzonen</p> <p>1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:</p>		
Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnut- zung	Grünflä- chenzif- fer	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe gemäss LSV	Zonen- vor- schrif- ten																																																																						
Dorfzone	D braun	2 ^x	0.50 ^x	-	7.50 m ^x	12.50 m ^x	4.00 m ^x	-	III	§ 7																																																																					
Wohn- zone 2*	W2 orange	2	0.30	-	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 8																																																																					
Wohn- zone 1 Gländ	W1G gelb	1	0.30	-	4.5 m	8 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9																																																																					
Gewerbe- zone	G violett	-	-	0.10	-	9 m	4.00 m	-	III	§ 10																																																																					
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	Oe grau	0	-	-	0	0	0	0	II	§ 11																																																																					
Grünzone	Gr grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 12																																																																					

Genehmigte Fassung Thalheim					Neuer Entwurf							Bemerkungen		Datum
Bauzonen	Signatur	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer max.	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Mehrlängenzuschlag ab	Dachneigung Hauptbauten	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften	
Dorfzone 1	D1 dunkelbraun	2 (x)	-	7.60 m (x)	-	25 m (x)	12 m (x)	-	35°-50° (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	§13	
Dorfzone 2	D2 hellbraun	2 (x)	0.6 (x)	7.60 m (x)	-	25 m (x)	12 m (x)	-	30°-45° (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	§13	
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.35 / 0.45*	7.60 m	10.00 m	25 m	-	20 m	mind. 6°	4 m	8 m	II	§14	
Wohnzone 2 Gländ	W2G orange/gelb	2	0.30	6.50 m	8.00 m	25 m	-	20 m	30°-45°	4 m	8 m	II	§14	
Wohnzone 2 Häuptli	W2H orange/rotorange	2	0.35 / 0.45*	6.50 m	8.50 m	25 m	-	20 m	30°-45°	4 m	8 m	II	§14	
Gewerbezone	G violett	-	-	-	9.00 m	35 m	-	-	mind. 6°	4 m	-	III	§15	
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	Oe grau	0	-	0	0	-	-	-	mind. 6°	0	0	II	§ 16	
Grünzone	GR grün	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	§17	

Mit "o" bezeichnete Masse

²Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Mit "x" bezeichnete Masse

Die mit "x" bezeichneten Werte und Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Bei bestehenden Bauten legt der

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 nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann, insbesondere bei sehr steilen Hangsituationen, Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls das Bauvorhaben

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>Gemeinderat die Werte und Masse in Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p> <p style="text-align: center;">Bezeichnung ""*</p> <p>Innerhalb des Perimeters der Sondernutzungsplanungspflicht Häuptli-Geissacher gelten auch die Vorschriften des Überbauungsplanes Häuptli-Geissacher und dessen Spezialbauvorschriften.</p> <p style="text-align: center;">Bauweise</p> <p>³Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p> <p>3.1.2 Dorfzone</p> <p>§ 7</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>¹Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie Landwirtschaft.</p> <p style="text-align: center;">Zweck</p> <p>²Die Dorfzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Die baulichen Veränderungen haben dies</p>	<p>den Zonenzweck nicht beeinträchtigt und sich besonders gut einfügt. Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich „-“ gekennzeichnet.</p> <p>³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p> <p>⁴ Die mit * bezeichneten Ausnutzungsziffern dürfen nur erreicht werden, wenn die Qualitätskriterien gemäss §36 erfüllt sind.</p> <p>3.1.2 Dorfzonen</p> <p>§13</p> <p style="text-align: center;">Zulässige Nutzung</p> <p>¹ Die Dorfzonen D1 und D2 sind bestimmt für Wohnen, privates und öffentliches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Nicht zulässig sind Betriebe, die wesentliche ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexgewerbe).</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 43 Abs. 1 massgebend.</p> <p style="text-align: center;">Baukubus</p> <p>³Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.</p> <p style="text-align: center;">Beratung</p> <p>¹⁰Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.</p> <p style="text-align: center;">Abweichungen</p>	<p style="text-align: center;">Beratung</p> <p>2 Der Gemeinderat strebt die Erhaltung und Pflege der schützenswerten alten Ortsteile an. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Das Ausmass der Veränderungen und Abbrüchen von Gebäudeteilen ist im Rahmen der Voranfrage zu klären. Alternativ kann der Gemeinderat die Bauherrschaft beauftragen, ein Fachgutachten zur Beurteilung einzuholen.</p> <p style="text-align: center;">Meldepflicht</p> <p>3 Sämtliche Bauten und Anlagen, welche gemäss übergeordnetem Recht nicht bewilligungspflichtig sind, sowie bauliche und gestalterische Massnahmen und Abbrüche von Bauten und Bauteilen sind dem Gemeinderat zu melden. Der Gemeinderat entscheidet fallweise, ob eine Baubewilligung erforderlich ist. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.</p> <p style="text-align: center;">Abweichungen</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>⁸Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.</p> <p style="text-align: center;">Dachgestaltung</p> <p>⁴Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken, ausgenommen landwirtschaftliche Oekonomiegebäude. Im Übrigen gilt § 44.</p> <p>⁵ Dachdurchbrüche auf der ersten Dachebene sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dacheinschnitte sind nur in schleppgaubenähnlicher Ausführung erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind um mindestens 1 m vom Traufabschluss bzw. 1.50 m von der Giebelfassade zurückzusetzen. Ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 0.50 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.50 m, gemessen von Dachoberfläche zu Dachoberfläche (bei Giebellukarnen an der Seitenfassade gemessen), nicht übersteigen (vergl. Anhang).</p>	<p>4 Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.</p> <p style="text-align: center;">Einpassung</p> <p>5 Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung dem Dorfbild anzupassen. Sie dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.</p> <p style="text-align: center;">Dachgestaltung</p> <p>⁶ Dachdurchbrüche auf der ersten Dachebene sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.</p>	<p><i>Vorschriften zur Dachgestaltung werden in die Tabelle Absatz 10 integriert.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>Dachflächenfenster sind, vorbehältlich § 16 Abs. 1 ABauV, bis max. 1.1 m² (Einbaugrösse) gestattet. Sie sind hochformatig anzuordnen. Bestehen die Dacheinschnitte eines Geschosses ausschliesslich aus Dachflächenfenstern, dürfen sie insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p> <p style="text-align: center;">Fassaden</p> <p>⁶In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z. B. durch Wechseln des Materials und/oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u.ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fenster gestattet. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p style="text-align: center;">Umgebung</p> <p>⁷Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Der Gemeinderat kann einen Umgebungsplan verlangen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.</p>	<p style="text-align: center;">Solaranlagen</p> <p>7 Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.</p> <p style="text-align: center;">Material- und Farbkonzept</p> <p>8 Es ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und vor Ort zu bemustern.</p> <p style="text-align: center;">Freiräume</p> <p>9 Alle Massnahmen haben sich durch attraktive und charakteristische Freiräume auszuzeichnen und sind in einer sorgfältigen Planung aufzuzeigen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Es ist ein Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.</p>	<p><i>Solaranlagen umfassen Solarstromanlagen und Solarwärmeanlagen</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>Antennen</p> <p>⁹Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig.</p> <p style="text-align: center;">Differenzierung Dorfzonen D1 und D2</p> <p style="text-align: center;">10 Die im Bauzonenplan ausgeschiedenen Dorfzonen, Dorfzone 1 (D1) und Dorfzone 2 (D2), unterscheiden sich wie folgt:</p>			
	Dorfzone 1 (D1)	Dorfzone 2 (D2)	
Zweck	Die Dorfzone dient der Erhaltung der historisch wertvollen Substanz des Dorfkerns.	Die Dorfzone 2 dient der Erhaltung des Ortsbildes sowie der Entwicklung und Aufwertung des Dorfes.	
Abbruch	Für das Ortsbild wichtige Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann für zeitgemässes Wohnen oder bei schlechter Bausubstanz Ausnahmen bewilligen, sofern das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.	Der Abbruch von Gebäuden und Ersatzneubauten sind beim Nachweis einer für das Ortsbild mindestens gleichwertigen Lösung zugelassen.	
Ersatzneubauten	Wird ein Gebäude, welches für das Ortsbild von besonderem Wert ist, abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.	Ersatzneubauten dürfen von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen. Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und wenn Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.	

Genehmigte Fassung Thalheim		Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
Dachgestaltung	Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung und Ziegeleindeckung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind bei guter Gestaltung andere Dachformen und Dachneigungen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.	Die Dächer von Hauptbauten sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Für Klein- und Anbauten sind bei guter Gestaltung auch Flachdächer möglich.		
Dachdurchbrüche	Dacheinschnitte sind nur in schleppgaubenähnlicher Ausführung erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind um mindestens 1 m vom Traufabschluss bzw. 1.50 m von der Giebelfassade zurückzusetzen. Ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 0.50 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.50 m, gemessen von Dachoberfläche zu Dachoberfläche (bei Giebellukarnen an der Seitenfassade gemessen), nicht übersteigen (vergl. Anhang). Einzelne zusätzliche Dachflächenfenster bis max. 1.1 m ² (Einbaugrösse) und Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich dem Dach unterzuordnen. Zusätzliche Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören.		
3.1.3 Wohnzone 2 (W2)		3.1.3 Wohnzonen		
§ 8	Nutzung	§14	Zweck	
¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 1) ist zugelassen.		¹ Die Wohnzonen W2, W2G und W2H dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Nicht zulässig sind Betriebe, die wesentliche ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexgewerbe).		
² Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten und		Zulässige Nutzung ² Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel Einfamilienhäuser. In der W2 und		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>Reihenhäuser sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen erlaubt.</p> <p style="text-align: center;">Eingliederung</p> <p>³Die Bauten müssen sich einwandfrei in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.</p> <p>§ 1 Geltungsbereich Die nachstehenden Spezialbauvorschriften beziehen sich auf die Einfamilienhauszone E2 im Bereich des Kommunalen Ueberbauungsplanes "Hauptli-Geissacher". Diese Spezialbauvorschriften sind nicht anwendbar auf Bauten, die vor Inkrafttreten des Ueberbauungsplanes erstellt wurden.</p> <p>§ 2 Eingliederung Das Gebiet "Hauptli-Geissacher" liegt an landschaftlich exponierter Lage und befindet sich gemäss Zonenplan zum grossen Teil in der Umgebungsschutz- und teilweise in der Objektschutzzone des Dorfkerns. Die Bauten sind besonders sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern. Terrassenhäuser sind nicht gestattet.</p> <p>§ 3 Gebäudestellung und Dachgestaltung Gebäudelängsseite und Firstrichtung müssen senkrecht zur Falllinie des Hanges liegen.</p> <p>Zugelassen sind Sattel- oder Walmdächer. ¹⁾ Die Dacheindeckung hat mit braunen Ton- oder Betonziegeln zu erfolgen.</p> <p>§ 4 Gebäudeabmessungen Zulässig sind talseits max. 2 Geschosse, bergseits max. 1 Geschoss. Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, sofern die Ausbaulimiten gemäss § 47 Abs. 4 der Bauordnung eingehalten werden. Gebäudehöhe : max. 6,50 m Firsthöhe : max. 8,50 m</p> <p>§ 5 Fassadengestaltung Die Fassadengestaltung hat sich der Umgebung anzupassen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist bewilligungspflichtig. Auffallende Farbtöne sind nicht gestattet. Vor der Bauausführung sind dem Gemeinderat Farbmuster vorzulegen. Die talseitige Fassade soll so gegliedert sein, dass grössere zusammenhängende Wandflächen vermieden werden.</p>	<p>W2H sind auch Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Wohnungen zulässig.</p> <p>3 In der Wohnzone 2 Hauptli (W2H) gelten nebst den Zonenvorschriften folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäudelängsseite und Firstrichtung müssen senkrecht zur Falllinie des Hanges liegen. • Zugelassen sind Satteldächer. Die Dacheindeckung hat mit braunen Tonziegeln zu erfolgen. • Zulässig sind talseits max. 2 Geschosse und bergseits max. 1 Geschoss 	<p>Gegenüberstellung Spezialbauvorschriften des Überbauungsplans Hauptli-Geissacher und BNO-Vorschriften (rot umrahmte Vorschriften werden übernommen und sofern nötig angepasst)</p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 6 Terraingestaltung und Bepflanzung</p> <p>Die Eingriffe in das bestehende Gelände sind so gering wie möglich zu halten. Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wo möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbau-methoden anzuwenden.</p> <p>Eventuelle Stützmauern entlang der K 474 und im übrigen Bereich des Ueberbauungsplanes sind als unverputzte Bruchsteinmauern aus Juragestein auszuführen.</p> <p>Mit dem Bauprojekt ist dem Gemeinderat ein Bepflanzungsplan vorzu-legen. Dieser hat zu enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen. Zu empfehlen sind auch Hochstammobstbäume. - Die alten, zu erhaltenden Bruchsteinmauern oder deren Ersatz aus nicht verputzten Kalksteinen. <p>§ 7 Parkierung</p> <p>Auf der Talseite der Hauptlistrasse (Str. Nr. 1) kann die Garage ungeachtet der Baulinie bis auf 2,00 m an den neuen Strassenrand gestellt werden, vorausgesetzt, die Garage ist parallel zur Stras-se angeordnet.</p> <p>Der Garagenvorplatz - gemessen von der Garageneinfahrt parallel zur Strasse - muss mindestens 6 m Länge aufweisen. Dabei darf der Schnittpunkt Garagenfassade / Dachfläche max. 2.20 m über dem Strassenrand liegen.</p> <p>§ 8 Bauausführung</p> <p>Der Beschluss zur Ausführung der im Ueberbauungsplan vorgesehenen gemeinsamen Anschlüsse an die K 474 richtet sich nach § 22.2 BauG.</p> <p>Die Gemeinde erstellt die Anschlüsse aufgrund eines Beitragsplanes des Gemeinderates gemäss § 32 BauG zulasten der beteiligten Grund-eigentümer.</p> <p>Das Gebiet "Hauptli-Geissacher" ist von archäologischem Interesse. Spätestens 5 Wochen vor dem Beginn von Bodeneingriffen (Abhumu-sierung, Aushubarbeiten) ist die Aarg. Kantonsarchäologie in Brugg zu benachrichtigen.</p> <p>§ 9 Verhältnis zur Bauordnung</p> <p>Soweit durch die Spezialbauvorschriften keine abweichenden Regelun-gen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.</p> <p>§ 10 Inkrafttreten</p> <p>Diese Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stützmauern sind als unverputzte Bruchsteinmauern aus Juragestein auszuführen. Die alten Bruchsteinmauern sind möglichst zu erhalten. Massive Stützmauern sind zu vermeiden. • Die Garage kann entlang der Hauptlistrasse talseitig bis auf 2 m an den Strassenrand gestellt werden, falls diese parallel zur Strasse angeordnet ist. 		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p style="text-align: center;">Stützmauern</p> <p>4 Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV.</p>	<p style="text-align: center;">Spezielle Anforderungen</p> <p>4 Für Gebiete an besonders exponierten Lagen gelten spezielle Anforderungen an die Einpassung von Bauten und Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine siedlungsverträgliche Gestaltung und architektonisch einwandfreie Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und bauliche Umgebung (Hanglage, Aussicht und Ansicht). • Ein sorgfältiger Umgang mit dem Terrain und eine überzeugende Gestaltung der Gärten und Aussenräume. • Eine effiziente und flächensparende Erschliessung und Parkierung auf den einzelnen Parzellen. <p style="text-align: center;">Beratung</p> <p>5 Bei einem Bauvorhaben, insbesondere in den Gebieten mit speziellen Anforderungen, wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Behörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären und bauliche Veränderungen anzumelden.</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.1.4 Wohnzone 1 Gländ (W1G)</p> <p>§ 9</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>¹Die Wohnzone W1G dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 1) ist zugelassen.</p> <p>²Die W1G ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.</p> <p style="text-align: center;">Dachgestaltung</p> <p>³Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Satteldächer zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Firstrichtung ist entsprechend der längeren Gebäudeseite anzuordnen.</p> <p style="text-align: center;">Orientierung der Bauten</p> <p>⁴Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.</p> <p style="text-align: center;">Abgrabung bei Garagen</p> <p>⁵Für Garagen und Eingangstüren kann die Abgrabung des Untergeschosses bis zu 1/2 der Fassadenlänge betragen.</p> <p style="text-align: center;">Stützmauern</p> <p>⁶Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV</p>	<p>3.1.4 Gewerbezone</p>	<p>Die Zonenbestimmungen der Wohnzone 1 Gländ fließen in die Wohnzone 2 Gländ ein.</p>	
<p>3.1.5 Gewerbezone (G)</p>	<p>3.1.4 Gewerbezone</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 10</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie für Dienstleistungen bestimmt.</p> <p>²Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p style="text-align: center;">Grünanlagen</p> <p>⁵Der Übergang zu anderen Zonen, zur Strasse und zur offenen Landschaft ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Dabei ist insbesondere dem Ortseingang Beachtung zu schenken.</p> <p style="text-align: center;">Umgebung, Materialien</p> <p>³Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>⁴Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p>	<p>§15</p> <p style="text-align: center;">Zulässige Nutzung</p> <p>¹ In der Gewerbezone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe, die wesentliche idelle Immissionen verursachen (z.B. Sexgewerbe).</p> <p>² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p style="text-align: center;">Grünanlagen</p> <p>³ Der Übergang zu anderen Zonen, zur Strasse und zur offenen Landschaft ist als Trenngürtel mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Dabei ist insbesondere dem Ortseingang bei der Gewerbezone „Langmatt“ Beachtung zu schenken. In der Gewerbezone „Mülimatt“ ist der bestehende Trenngürtel in seiner Dimension und Vegetation zu erhalten.</p> <p style="text-align: center;">Versiegelung</p> <p>⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p style="text-align: center;">Umgebung, Materialien</p> <p>⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>⁶ Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p> <p style="text-align: center;">Beratung</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)</p> <p>§ 11</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p style="text-align: center;">Baumasse, Abstände</p> <p>²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p>3.1.7 Grünzone (Gr)</p>	<p>7 Bei einem Bauvorhaben, wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Behörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären und bauliche Veränderungen anzumelden.</p> <p>3.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>§16</p> <p style="text-align: center;">Zulässige Nutzung</p> <p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p style="text-align: center;">Baumasse, Abstände</p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p style="text-align: center;">Freiräume</p> <p>3 Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p style="text-align: center;">Beratung</p> <p>7 Bei einem Bauvorhaben, wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Behörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären und bauliche Veränderungen anzumelden.</p> <p>3.1.6 Grünzone</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 12</p> <p style="text-align: center;">Zweck</p> <p>¹Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und Erholung. Sie bildet einen ökologischen Korridor entlang des Talbaches und ermöglicht die rechtliche Sicherung der Erschliessung des Baugebietes.</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Grünzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Der Gewässerabstand ist einzuhalten.</p> <p style="text-align: center;">Ausnützung</p> <p>³Die Flächen in der Grünzone entlang dem Talbach können zur Nettobafläche angerechnet werden.</p> <p>3.2 Landwirtschaftszonen</p>	<p>§17</p> <p style="text-align: center;">Zweck</p> <p>¹Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und zur Erholung und ist als ökologischer Korridor mit einheimischer Vegetation naturnah zu gestalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Gewässerraumzone gemäss § 24 BNO.</p> <p>2 Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, Cheminées usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind. Anlagen, welche der Siedlungsentwässerung dienen, sind gestattet.</p> <p>3 Kleinere Terrainveränderungen und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>3.2 Landwirtschaftszonen</p>	<p><i>Die Grünzone entlang des Talbachs wird belassen und mit einer Gewässerraumzone überlagert.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.2.1 Landwirtschaftszone (LWZ)</p> <p>§ 13</p> <p>Nutzung</p> <p>¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.</p> <p>²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>Ökologischer Ausgleich</p> <p>³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p>	<p>3.2.1 Landwirtschaftszone</p> <p>§18</p> <p>Nutzung</p> <p>1 Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.</p> <p>2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>Ökologischer Ausgleich</p> <p>3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.</p>		
<p>3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone</p> <p>§ 14</p> <p>Grundsätze</p> <p>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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>Baumasse, Abstände</p>	<p>3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone</p> <p>§19</p> <p>Grundsätze</p> <p>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. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>Baumasse, Abstände</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum	
<p>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 wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p>	<p>2 Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.</p>			
Empfindlichkeitsstufe	Empfindlichkeitsstufe			
<p>3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>			
<p>Rebbau</p>	<p>§20 Rebbauzone</p>	<p><i>Bisher war der Rebbau in die Bestimmungen der Landwirtschaftszone integriert. Neu wird dafür, basierend auf dem Rebkataster, eine eigene Zone ausgeschieden</i></p>		
<p>6 Rebbau ist in der Landschaftsschutzzone erlaubt.</p>	<p>1 Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung dieses landschaftsprägenden Elementes. In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>		<p>2 Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig. Rebhäuschen, Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.</p>	
	<p>3 Rebhäuschen von Selbstbewirtschaftern sind erlaubt, sind auf der Talseite der Grundstücke zu erstellen, müssen ein Satteldach mit Ziegeln aufweisen und sind in Bezug auf Gestaltung, Material und Farben gut in die Umgebung einzupassen.</p>			

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.3 Schutzzonen 3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland</p> <p>§ 15</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p>¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet.</p> <p>³In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.</p> <p>⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.</p>	<p>3.3 Schutzzonen 3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland</p> <p>§21</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p>¹ Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>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, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.</p> <p>³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.</p> <p>4 Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum								
Ausnahmen	Ausnahmen										
<p>5 Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <p>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</p> <p>Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p> <p>⁶Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und 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.</p> <p>⁷Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Zone</th> <th style="width: 15%;">Bezeichnung im Plan</th> <th style="width: 20%;">Schutzziel</th> <th style="width: 50%;">Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schliterich Lähe Schafmättli-Hard</td> <td>ocker</td> <td>Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Heuwiese und des Lebensraumes für Reptilien</td> <td>Keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Schliterich Lähe Schafmättli-Hard	ocker	Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Heuwiese und des Lebensraumes für Reptilien	Keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli	<p>5 Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <p>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</p> <p>Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p> <p>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.</p>		
Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen								
Schliterich Lähe Schafmättli-Hard	ocker	Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Heuwiese und des Lebensraumes für Reptilien	Keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli								

Genehmigte Fassung Thalheim		Neuer Entwurf		Bemerkungen	Datum
7 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:				M-BNO	
Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen		
Magerwiese	Ocker	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), schonende Beweidung, Schnittnutzung, keine Dauerweide, keine Zufütterung		
Feuchtstandort	Grün	Erhaltung und Förderung der Amphibienbestände	keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)		
<p>3.3.2 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen</p> <p>§ 16</p> <p style="padding-left: 40px;">Schutzziel</p> <p>¹Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.</p> <p style="padding-left: 40px;">Nutzung</p> <p>²Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte</p>				Siehe Tabelle Naturschutzzonen unter Kap. 3.3.1	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p> <p>³Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.</p> <p>3.4 Überlagerte Schutzzonen 3.4.1 Ortsbildschutzperimeter</p> <p>§ 19 Schutzziel</p> <p>¹Der bezeichnete Perimeter umfasst die für das Ortsbild besonders wertvollen Ortsteile, die in ihrem Charakter oder Bestand erhalten werden sollen.</p> <p>Objektschutz</p> <p>²Es gelten zusätzlich zu den Zonenbestimmungen für alle bestehenden Bauten die Bestimmungen des Volumenschutzes (§ 22 Abs. 3). Zudem kann der Gemeinderat zur Erfüllung des Erhaltungszieles einen Gestaltungsplan erlassen.</p> <p>³Es gelten zusätzlich zu den Zonenbestimmungen für die im Anhang bezeichneten Objekte erhöhte Anforderungen für einen Abbruch gemäss § 22 Abs. 2.</p> <p>3.4.2 Landschaftsschutzzone</p> <p>§ 20 Schutzziel</p> <p>¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und</p>	<p>3.4 Überlagerte Schutzzonen</p> <p>3.4.1 Landschaftsschutzzone</p> <p>§22 Schutzziel</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in</p>	<p><i>Der Ortsbildschutzperimeter wird aufgehoben. Stattdessen werden die Dorfzone 1 und Dorfzone 2 ausgeschrieben.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.</p> <p>Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen</p> <p>²Von der Landschaftsschutzzone ausgenommen sind die Areale um die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Diese sind im Zonenplan mittels kreisförmiger Markierung angedeutet. Die effektive Fläche der Hofareale richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen.</p> <p>Nutzung</p> <p>³Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 13. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</p> <p>Bauliche Massnahmen</p> <p>4 Bauten, Anlagen und Installationen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinere Terrainveränderungen • Bienenhäuschen • Weide- und Feldunterstände • Fahrnisbauten • betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze) • Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen • Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilkkabinen) • Flur- und Wanderwege • Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich 	<p>ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.</p> <p>Nutzung</p> <p>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) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</p> <p>Bauliche Massnahmen</p> <p>3 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>siehe Absatz 4</p> <p>Aufzählung von betriebsnotwendigen Installationen (Erwähnung von konkreten Beispielen möglich)</p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<ul style="list-style-type: none"> Renaturierungsmassnahmen <p>können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>Neue Hochbauten</p> <p>⁵Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden.</p> <p>3.3.3 Naturschutzzone im Wald</p> <p>§ 17</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p>¹Die Naturschutzzone im Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>²Wenn nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.</p>	<p>4 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.</p> <p>3.4.3 Naturschutzzone Wald</p> <p>§23</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p>1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>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)).</p>	<p>„Siedlungseier“</p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum					
<p style="color: red;">3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, gelten die Bestimmungen gemäss Absatz 4.</p> <p>³Es wird folgende Naturschutzzone im Wald ausgeschieden:</p>		<p>* seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter: www.ag.ch/bvu > Wald > Grundlagen > Publikationen).</p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung im Plan</th> <th>Schutzziel</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hard (H)</td> <td>naturwaldgemässe Bestockung, Totholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in südexponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese, Erhaltung und Förderung des Lebensraumes gefährdeter Tierarten, insbesondere der Reptilien</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Verwaldung der südexponierten Blockschutthalde stoppen, offene Flächen fördern - Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen </td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung im Plan			Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Hard (H)	naturwaldgemässe Bestockung, Totholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in südexponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese, Erhaltung und Förderung des Lebensraumes gefährdeter Tierarten, insbesondere der Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Verwaldung der südexponierten Blockschutthalde stoppen, offene Flächen fördern - Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen
Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen						
Hard (H)	naturwaldgemässe Bestockung, Totholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in südexponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese, Erhaltung und Förderung des Lebensraumes gefährdeter Tierarten, insbesondere der Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Verwaldung der südexponierten Blockschutthalde stoppen, offene Flächen fördern - Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen 						

Genehmigte Fassung Thalheim		Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum	
4 Die Zone wird wie folgt unterteilt:					
Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Plan	<i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald NkBW gemäss Richtplan sind als Naturschutzzonen im Wald umzusetzen. Die im Wald liegenden Partien des Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan im Gebiet „Hard“ und „Schenkenberg“, welche nicht durch eine andere Kategorie überlagert sind, als Naturschutzzonen im Wald (naturwaldgemässe Bestockung) umzusetzen.</i>		
Naturwaldgemässe Bestockung	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen (mind. 80 % standortheimischer Laubhölzer und max. 5 % Exoten) - Verwaldung der südexponierten Blockschutthalde stoppen - Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen 			Senkrechte Schraffur
Altholzinsel	Prozessschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf jegliche Holznutzung und Pflegeeingriffe 			P
Orchideenreicher Föhrenwald	Sicherung Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> - Periodische Mahd oder Beweidung offener Teilflächen - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Pflege von Waldrand (stufig) und angrenzenden Magerwiesen 			O
Felsflur, Blockschutthalde	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	<ul style="list-style-type: none"> - Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen 			F

Genehmigte Fassung Thalheim		Neuer Entwurf		Bemerkungen	Datum
3.3.4 Besondere Waldstandorte					
§ 18					
Schutzziel					
<p>¹Die besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>²Wenn nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.</p> <p>³Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:</p>					
Bezeichnung im Plan		Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen		
Altholzinsel Sunneberg Gisliflüh	(A)	Altholzinsel; unbeeinflusster Alterungs- und Zerfallsprozess im bezeichneten Gebiet	- Verzicht auf jegliche Holznutzung und Pflegeeingriffe		
Hard	(H)	naturwaldgemässe Bestockung, Totholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in süd-exponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - Begründung von Beständen mit standortfremden Baumarten ist nicht zugelassen - Verwaltung der südexponierten Blockschutthalde stoppen - Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen		
Egg, Schiineflue Buessge Unterbuech Chläb Chillholz Chilerai	(N)	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen		
Schenkenberg Schlitterich	(S)	Altholzbestand, Eichenwald	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Pflege von Waldrand (stufig) und angrenzenden Magerwiesen		

Der rechtskräftige § 18 wird aufgehoben und in den neuen §23 integriert

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>3.4.4 Gewässerraum §24</p> <p>Gewässerraumzone (überlagerte Zone)</p> <p>1 Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p>2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p> <p>3 In dem im Kulturlandplan besonders bezeichneten Abschnitt entlang des Talbachs beträgt die Breite des Gewässerraums abschnittsweise 15 m und 17 m.</p> <p>4 Die Gewässerraumbreite des Talbachs innerhalb Bauzonen beträgt 15 m. Bei allen anderen Fliessgewässern und bei eingedolten Gewässern innerhalb Bauzonen beträgt die Gewässerraumbreite 13 m.</p> <p>5 Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gem. § 25.</p> <p>§ 25</p> <p>Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern im Kulturland</p> <p>1 Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim		Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
3.5 Schutzobjekte 3.5.1 Naturobjekte		3.5 Schutzobjekte 3.5.1 Naturobjekte		
§ 21		§27		
	Schutzziel	Naturobjekte		
	<p>¹Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p> <p>²Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p>	<p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p>² Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p>		
Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	
Hecken mit Pufferstreifen	H+P	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • Periodisch zurückschneiden/verjüngen • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite • Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens 	
Geschützter Waldrand	GW	<ul style="list-style-type: none"> • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> • Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) • keine vorgelagerten Aufforstungen • extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern 	
Hochstamm-Obstbestand (evtl. als	HO		<ul style="list-style-type: none"> • Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen • Ergänzungspflanzungen erwünscht 	

Genehmigte Fassung Thalheim		Neuer Entwurf		Bemerkungen	Datum
überlagerte Schutzzone (3.4))					
Uferschutz-streifen (evtl. als überlagerte Schutzzone (3.4) oder Naturschutzzone (3.3))	US	<ul style="list-style-type: none"> • Nährstoffeintrag in Gewässer / Schutzzone / Schutzobjekt verhindern • Hochwasserschutz • Ökologische Vernetzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensive Nutzung • Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln verboten • Umbruch nicht zulässig 		
Einzelbäume	B	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen • abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen 		
Erholungsort		<ul style="list-style-type: none"> • Langfristiger Erhalt 	<ul style="list-style-type: none"> • öffentlicher Zugang bewahren • keine kommerzielle Nutzung • keine Beeinträchtigung der umliegenden Natur 		
Aussichtspunkt	AP	<ul style="list-style-type: none"> • Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen 		
Geologisches Objekte	G	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung geologisches Objekt 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung 		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.5.2 Geschützte Objekte</p> <p>§ 22</p> <p style="text-align: center;">Objekte mit Substanzschutz</p> <p>¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.</p> <p style="text-align: center;">Beratung</p> <p>⁵Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p> <p style="text-align: center;">Gebäude mit erhöhten Anforderungen für einen Abbruch</p> <p>²Die im Anhang speziell bezeichneten Gebäude prägen das Ortsbild massgeblich. Sie dürfen nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn der Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und dem generellen Erscheinungsbild gesichert ist. Einem Abbruchgesuch ist zwingend ein Fachgutachten beizulegen.</p> <p style="text-align: center;">Gebäude mit Volumenschutz</p> <p>³Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Bauten und sämtliche Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters</p>	<p>3.5.2 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung</p> <p>§28</p> <p style="text-align: center;">Bauten und Objekte mit Substanzschutz</p> <p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan pink bezeichneten 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.</p> <p style="text-align: center;">Beratung</p> <p>² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.</p>	<p><i>M-BNO</i></p> <p><i>Regelung über Zonenvorschriften Dorfzone 1</i></p> <p><i>Aufhebung Volumenschutz</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.</p> <p>⁴Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des kantonalen Baudepartementes voraus.</p>	<p>3.5.3 Kulturobjekte §29</p> <p style="text-align: center;">Kulturobjekte</p> <p>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p>3.5.4 Wiederherstellungspflicht §30</p> <p style="text-align: center;">Wiederherstellungspflicht</p> <p>1 Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlost lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>	<p><i>Unterschutzstellung von Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Parkanlagen, Bauerngärten, geologische Objekte, usw.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>3.7.2 Hochwassergefahrenzone</p> <p>§32</p> <p style="text-align: center;">Hochwassergefahrenzone</p> <p>1 Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p>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 usw.) sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>3 Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) auszurichten.</p> <p>4 In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p> <p>5 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereignis-</p>	<p><i>Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist.</i></p> <p><i>Im Baugebiet von Thalheim wird die Hochwassergefahrenzone 1 ausgeschieden.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>4 Definitionen</p> <p>4.2 Abstände</p> <p>4.2.2 Änderung der Grenzabstände</p> <p>§ 26</p> <p>Grenz- und Gebäudeabstand</p> <p>¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p>2 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände möglich.</p> <p>4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland</p> <p>§ 25</p> <p>Abstand</p> <p>¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemäße (kleine) Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).</p>	<p>kataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p>6 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.</p> <p>4 Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern</p>	<p><i>Grenz- und Gebäudeabstände können (auch bei Mehrfamilienhäusern) mit einem Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt, reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 BauG). Die Gemeinden können in der BNO abweichende Lösungen treffen.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</p> <p>§ 27 Reduktion des Gebäudeabstandes</p> <p>1 Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.</p> <p>4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken</p> <p>§ 28 Einfriedigungen</p> <p>¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.</p>	<p>4.1 Höhen 4.1.1 Gebäude am Hang</p> <p>§34</p> <p>Gebäude am Hang</p> <p>1 Bei Gebäuden am Hang darf die Fassadenhöhe gemäss § 12 talseitig um maximal jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird. Voraussetzung ist, dass sich die Gebäude gut eingliedern und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><i>In § 28 BauV geregelt</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.</p> <p>§ 29 Stützmauern</p> <p>Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen.</p> <p>4.2.5 Strassenabstand</p> <p>§ 30 Stützmauern</p> <p>¹Stützmauern haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.</p> <p>Böschungen</p> <p>²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 A-BauV sinngemäss.</p> <p>4.1 Ausnützung 4.1.1 Weitere Nutzungsziffern</p>	<p>4.2 Nutzungsdichte 4.2.1 Allgemeines</p>	<p><i>In § 28 BauV und § 111 BauG geregelt</i></p> <p><i>In § 111 BauG geregelt</i></p> <p><i>In § 28 BauV geregelt</i></p> <p><i>Das Baugesetz stellt es den Gemeinden indessen frei, für die einzelnen Zonen Nutzungsziffern festzulegen.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 24 Grünflächenziffer</p> <p>¹Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel angerechnet. Für einen Hochstamm-baum werden 30 m² Grünfläche angerechnet.</p> <p>²Die Grünflächen sind so anzulegen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzontrand wirken, • die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und • der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird. 	<p>§35 Ausnützungsziffer</p> <p>1 Untergeschosse und Dachgeschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.</p> <p>4.2.2 Nutzungsboni</p>		
<p>§ 23 Ausnützungszuschlag für Zwischenklimazonen</p>	<p>§36 Nutzungsbonus</p> <p>1 Der Gemeinderat kann in der Wohnzone 2 für gute Projekte eine höhere Ausnützungsziffer bis zum Wert gemäss § 12 bewilligen. Er orientiert sich dabei an folgenden Qualitätskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung von Einliegerwohnungen 	<p>Mit dem Bonus für Einliegerwohnungen wird ein Anreiz für zusätzliche Wohneinheiten gegeben.</p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum									
<p>1 Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z. B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnutzungszuschlag gewährt. Er beträgt 5 % der BGF, maximal 20 m² pro Wohneinheit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung von verglasten Balkonen, Sitzplätzen und Wintergärten, wenn die Bauteile geschlossen, ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen • Unterirdische Anordnung von mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze • Umgebungsgestaltung mit hohem ökologischen Wert, insbesondere Hochstammobstbäume 	<p>Der Bonus für Wintergärten ermöglicht die zusätzliche Erstellung eines Wintergartens, auch wenn die AZ bereits ausgeschöpft ist.</p> <p>Anreiz zur Verlagerung der Parkplätze in nicht einsehbare Untergeschosse</p>										
<p>4.3 Arealüberbauung</p>	<p>4.3 Arealüberbauung</p>											
<p>§ 31 Zonenzulässigkeit</p>	<p>§37 Arealüberbauung</p>											
<p>¹Arealüberbauungen sind in den Zonen D und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:</p>	<p>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen D1, D2 und W2 zulässig. Sie sind ab zusammenhängenden anrechenbaren Landflächen von 2500 m² möglich.</p>											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Zone</th> <th style="width: 40%;">D</th> <th style="width: 40%;">W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Minimale NBF (Richtwert)</td> <td>3000 m²</td> <td>2500 m²</td> </tr> <tr> <td>Max. AZ</td> <td>0.55</td> <td>0.35</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	D	W2	Minimale NBF (Richtwert)	3000 m ²	2500 m ²	Max. AZ	0.55	0.35			
Zone	D	W2										
Minimale NBF (Richtwert)	3000 m ²	2500 m ²										
Max. AZ	0.55	0.35										
<p>Zonencharakter, Geschosszahl</p>	<p>Zonencharakter, Geschosszahl</p>											
<p>²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist grundsätzlich nicht gestattet.</p>	<p>²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist grundsätzlich nicht gestattet.</p>	<p>Zur Bewahrung des ländlichen Charakters wird auf ein zusätzliches Geschoss verzichtet.</p>										
<p>Abstellplätze</p>	<p>Abstellplätze</p>											
<p>³Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilien-</p>	<p>³Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfa-</p>											

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	<i>Bemerkungen</i>	<i>Datum</i>
<p>hauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.</p> <p>4.4 Gewerbe</p> <p>§ 32</p> <p>Nicht störend</p> <p>¹Als nicht störend 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.</p> <p>Mässig störend</p> <p>²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Nicht unter diesen Begriff fallen Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.</p> <p>4.5 Geschosse</p> <p>4.5.1 Untergeschoss</p> <p>§ 33</p> <p>Abgrabungen</p> <p>Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garageneinfahrten eine Abgrabung von maximal 3 m gestattet. In der Wohnzone Gländ gelten spezielle Bestimmungen.</p> <p>5 Bauvorschriften</p> <p>5.1 Erschliessung</p>	<p>milienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.</p> <p>5 Bauvorschriften</p> <p>5.1 Baureife und Erschliessung</p>	<p><i>Gestrichen, da übergeordnet in der BauV geregelt</i></p> <p><i>In § 23 BauV geregelt</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften</p> <p>5.1.2 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum</p> <p>§ 34 Strassenbezeichnung</p> <p>¹Für die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie für die Strassennummerierung ist der Gemeinderat zuständig.</p> <p>Benützung von Privateigentum</p> <p>²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.</p> <p>Grenzabstand</p> <p>³Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>⁴Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften</p> <p>5.1.2 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</p> <p>§40 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</p> <p>1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.</p> <p>2 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><i>Die Gemeinden können in die BNO spezielle Vorschriften zur Erschliessung aufnehmen, wenn diese nicht ins Erschliessungsprogramm integriert werden können.</i></p> <p><i>Abs. 2 wird bereits durch § 19 Abs. 3 BauV abgedeckt</i></p>	
<p>5.2 Technische Bauvorschriften 5.2.1 Allgemeine Anforderungen</p>	<p>5.2 Technische Bauvorschriften 5.2.1 Allgemeine Anforderungen</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 35 Regeln der Baukunst</p> <p>¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Begutachtung</p> <p>²Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<p>§41 Allgemeine Anforderungen</p> <p>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.</p>	<p><i>Abs. 1 weglassen, ist bereits mit § 52 BauG genügend abgedeckt</i></p>	
<p>5.2.2 Energiesparmassnahmen</p>	<p>5.2.2 Energieeffizienz</p>		
<p>§ 36 Zentral- oder Gruppenheizung</p> <p>¹Es 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.</p> <p>Abstände, Ausnützung</p>	<p>§42 Energieeffizienz</p> <p>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.</p> <p>Zentral- oder Gruppenheizung</p> <p>² 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. Es ist möglichst sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme zu prüfen, sofern dies möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird. Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Minergie</p> <p>³Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %.</p>	<p>3 Insbesondere bei neuen Gemeindebauten im Hoch- und Tiefbau sind zur Energieerzeugung nachhaltige und natürliche Baustoffe zu verwenden.</p>	<p><i>Insbesondere ist der Rohstoff Holz zu verwenden.</i></p>	
<p>5.3 Wohnhygiene 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen</p> <p>§ 37 Kriterien</p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.</p>	<p>5.3 Wohnhygiene 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen</p> <p>§43 Ausrichtung der Wohnungen</p> <p>1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.</p>	<p><i>Die Ausrichtung der Wohnungen ist wichtig für die Wohnqualität.</i></p>	
<p>5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</p> <p>§ 38</p> <p>¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse: Raummasse</p> <p>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Raumhöhe <ul style="list-style-type: none"> -Vollgeschoss mind. 2.30 m -Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² der Fläche <p>Fensterfläche</p>	<p>5.3.2 Nebenräume</p> <p>§44</p>	<p><i>Teilweise gestrichen, da übergeordnet in der BauV geregelt</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</p> <p>Dachflächenfenster</p> <p>Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden</p> <p>Kochnischen, Nassräume</p> <p>Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden</p> <p>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstellraum -pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) • Keller <ul style="list-style-type: none"> - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m² - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich <p>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</p> <p>³Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>²In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> <p>Balkone</p> <p>⁴Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.</p> <p>Geländer, Brüstungen, Handläufe</p> <p>⁵Die Empfehlungen der SIA-Normen sind einzuhalten.</p> <p>5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>§ 39</p>	<p>2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>3 Bei Kleinwohnungen bis 30 m² kann die Grösse der Nebenräume gemäss § 36a Abs. 2 BauV reduziert werden.</p> <p>5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>§45</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist oder wenn die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p> <p>5.4.2 Velos, Kinderwagen</p> <p>§ 41 Abstellräume</p> <p>¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p> <p>Abstellplätze</p> <p>²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z. B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.</p> <p>5.4.3 Spielplätze</p> <p>§ 42 Spielplätze</p> <p>¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Gesamtüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p>	<p>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>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.</p> <p>5.4 Ausstattung 5.4.1 Spielgeräte, Kinderwagen</p> <p>§46 Spielgeräte, Kinderwagen</p> <p>1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitäts-hilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.</p> <p>5.4.2 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen §47 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen</p> <p>¹Die Grösse der Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Gesamtüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnis-</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>²Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit einem anderen Grundeigentümer erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.</p> <p>³Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p> <p>§ 40 Anordnung der Parkplätze</p> <p>¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p>²Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten.</p> <p>³Es darf kein Platzwasser auf die Strasse fliessen.</p>	<p>sen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> <p>²Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit einem anderen Grundeigentümer erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.</p> <p>3 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p>		
	<p>§48 Abstellplatz für Abfallcontainer</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>1 Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.</p> <p>5.4.3 Gestaltung öffentlicher Raum</p> <p>§49 Gestaltung öffentlicher Raum</p> <p>1 Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkieranlagen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.</p> <p>2 Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.</p> <p>3 Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p> <p>5 Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen.</p> <p>6 Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p>	<p><i>Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>6 Schutzvorschriften 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz 6.1.1 Allgemeine Anforderungen § 43 Kriterien</p> <p>¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung b) Grösse der Baukuben c) Wirkung im Strassenraum d) Form, Staffelung, Gliederung der Baukuben e) Dachform, Dachneigung f) Fassadengliederung g) Materialwahl, Farbe h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen</p> <p>Bewilligungsverfahren</p> <p>²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. Bauten am Rand des Baugebietes</p>	<p>6 Schutzvorschriften 6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege 6.1.1 Allgemeine Anforderungen §50 Allgemeine Anforderungen</p> <p>2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <p>a. zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; d. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	<p><i>Der rechtskräftige § 43 Abs. 1 wird neu im § 15e BauV geregelt</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>6.1.2 Dachgestaltung § 44</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt.</p> <p>Flachdachverbot</p> <p>²Flachdächer sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nicht gestattet.</p> <p>Dachdurchbrüche</p> <p>³Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachdurchbrüche auf der ersten Dachgeschossebene auf max. 1/3 der massgebenden Fassadenlänge zugelassen.</p> <p>⁴In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 7 Abs. 4 und 5.</p>	<p>³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>6.1.2 Dachgestaltung §51</p> <p>Dachgestaltung</p> <p>1 In sämtlichen Bauzonen sind Flachdächer nicht zugelassen.</p> <p>2 In den Dorfzonen sind Satteldächer mit symmetrischer Neigung auszuführen.</p> <p>3 In den Dorfzonen werden an Solaranlagen erhöhte Anforderungen gemäss eidgenössischer und kantonaler Gesetzgebung gestellt.</p>		
<p>6.1.3 Aussenraumgestaltung § 45</p> <p>Grundsätze</p> <p>¹Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das</p>	<p>6.1.3 Aussenraumgestaltung §52</p> <p>Grundsätze</p> <p>1Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	<i>Bemerkungen</i>	<i>Datum</i>
<p>Notwendige zu beschränken. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.</p> <p>Terrainsicherung</p> <p>²Wer 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 nach Möglichkeit zu bepflanzen.</p> <p>Baubewilligung</p> <p>³Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p>nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.</p> <p>Terrainsicherung</p> <p>²Wer 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 nach Möglichkeit zu bepflanzen.</p> <p>Baubewilligung</p> <p>³Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>		
<p>6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung</p> <p>§ 46</p> <p>Alternativenergieanlagen 1 Anlagen für die Gewinnung von Energie (Kollektoren, Wärmeaustauscher und dergleichen) haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>6.3 Umweltschutz 6.3.1 Einwirkungen § 47</p> <p>Einwirkungen</p>	<p>6.2 Umweltschutz 6.2.1 Einwirkungen §53</p> <p>Einwirkungen</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>¹Jedermann 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 die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>Massnahmen</p> <p>²Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p>1 Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihrer Tätigkeiten, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>3 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p>6.2.2 Materialablagerungen</p> <p>§54</p> <p>Materialablagerungen</p> <p>1 Die Ablagerung von Material (Schüttgut) für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.</p>	<p><i>Die Gemeinden können Vorschriften über geruchsintensive Gewerbe festlegen (Intensivtierhaltung usw.), damit Standort und Ausrüstung geplanter Bauten und Anlagen, zum Beispiel hinsichtlich Geruchsabstände (FAT-Richtlinien), frühzeitig abgestimmt werden können.</i></p> <p><i>Gemäss § 49 Abs. 2 e) BauV geregelt</i></p> <p><i>Die Gemeinde kann einerseits Einschränkungen für die bewilligungsfreien Materialablagerungen, insbesondere in Schutzzonen, vornehmen, andererseits auch die bewilligungspflichtigen Materialablagerungen von mehr als 2 Monaten präzisieren.</i></p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>7 Vollzug und Verfahren 7.1 Zuständigkeit</p> <p>§ 48</p> <p style="text-align: center;">Kommissionen, Fachleute</p> <p>¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p style="text-align: center;">Bauverwaltung</p> <p>²Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an eine Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p style="text-align: center;">Reglement</p> <p>³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>	<p>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.</p> <p>7 Vollzug und Verfahren 7.1 Zuständigkeit</p> <p>§55</p> <p>Zuständigkeit</p> <p>1 Der Gemeinderat kann Beiräte mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>§56</p>		

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>7.2 Gebühren</p> <p>§ 49</p> <p>Gebührenreglement</p> <p>Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Reglement der Gemeinde Thalheim über Gebühren in Bausachen vom 19. August 2005.</p>	<p>Fachgutachten durch Fachberater</p> <p>1 Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen, Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Dorfzonen kann der Gemeinderat die Bauherrschaft beauftragen, auf eigene Kosten ein Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einzuholen.</p> <p>7.2 Gebühren</p> <p>§57</p> <p>Gebühren</p> <p>1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p> <p>7.3 Vollzugsrichtlinien</p> <p>§58</p> <p>Vollzugsrichtlinien Naturschutz</p> <p>1 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.</p>	<p>Die Gemeinde hat in ihrem Gebührenreglement zu regeln, dass dort, wo die zuständige Behörde eine Begutachtung durch Fachleute anordnen kann, die Kosten von der Bauherrschaft zu tragen sind.</p> <p>Befugnis an den Gemeinderat, bei Bedarf neue Richtlinien zu erlassen.</p>	

Genehmigte Fassung Thalheim	Neuer Entwurf	<i>Bemerkungen</i>	<i>Datum</i>
b) die Bauordnung vom 24.6.1983	c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 19. August 2005		

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

Einzelbäume gemäss § 27

Inventar Nr.	Inventar Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
B1	-	Linde	Oberdorf	144
B2	-	Nussbaum	Hegi	37
B3	-	Linde	Grueb matt	559
B4	-	Eiche	Schloss matt	389

Gebäude unter Substanzschutz gemäss § 28

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
THA902	Alte Mühle (1594, 19. Jh.)	Mühle 133	1000
THA904	Kleinbauernhaus (18./19. Jh.)	Winkel 119A	52
THA905	Gasthof «Thalner Bär» (1818, 1834), ehemals Restaurant Bären	Hauptstrasse 88	152
THA907	Restaurant «Frohsinn» (1741)	Hauptstrasse 96/98	37
THA916	Bäuerlicher Vielzweckbau (1820)	Kirchgasse 18	218
THA917	Bäuerlicher Vielzweckbau (1837/38)	Kirchgasse 17	1003
THA918	Kleinbauernhaus (18. Jh.)	Bergstrasse / Schlatt	665

Kulturobjekte gemäss § 29

Inventar Nr.	Inventar Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
THA909	-	Tafel Polenstrasse (1941/42)	Polenstrasse	2, 347
THA911A	-	Oberdorfbrunnen (18. Jh., 1856)	Oberdorf	139
THA911B	-	Unterdorfbrunnen (19. Jh., 1837)	Hauptstrasse / Winkel	56
THA911C	-	Brunnen (19. Jh.)	bei Kirchgasse 17	1003
THA912	-	Schlussstein der abge- brochenen Schlosstrotte (1638)	am Gemeindehaus, Gässli 265	144

Inventar Nr.	Inventar Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
THA913A	-	Grenzstein (1717)	Obereich / Chalmberg 2650663 / 1255602	369
THA913C	-	Grenzstein (1732)	Gatter 2649735 / 1252726	846
THA913D	-	Grenzstein (1717)	Kasteln, Hauptstrasse 2651091 / 1254675	476
THA913E	-	Grenzstein (1717)	Weidhölzli 2650917 / 1254900	396
THA913F	-	Grenzstein (1717)	Chalmberg Eich 2650736 / 1255360	372
THA913G	-	Grenzstein (1698)	Homberg 2649300 / 1256434	843
THA913H	-	Grenzstein	Gislifluh, östlich des Gipfels 2650824 / 1253007	574
THA914	-	Tüргewände am ehem. Dienstenhaus (1549)	Schenkenberg 143	451
THA915	-	«Kirchenstock», Nebengebäude bei der Kirche (1856)	Kirchgasse, bei der Kirche	217
THA919	-	Aussichtspunkt (1819/29) mit Alpenzeiger (1900)	Gislifluh 2650533 / 1252947	574

Orientierungsinhalt

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
THA001	Ruine Schenkenberg (13. Jh.)	Schenkenberg	403
THA002	Ev.-ref. Pfarrkirche	Kirchgasse 19	217
THA003	Ev.-ref. Pfarrhaus (1731/32)	Oberdorf 51	197
THA004	Oberdorf, Pfarscheune (1750)	Oberdorf 52	133
THA005	Schlossscheune Schenkenberg (1573)	Schenkenberg 144	447-449