

# 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 2. Vorprüfung

**Entwurf verabschiedet vom Gemeinderat am 22.04.2025**

Roter Text: Anpassungen aufgrund des Vorprüfungsberichts und der Beschlüsse des Gemeinderates und der NuPla-Kommission

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

BEARBEITUNGEN		
Datum	Besprochene Teile	Bemerkungen
08.11.2022	Gesamtentwurf	Entwurf für die Mitwirkung vom 17.11.-16.12.2022
26.04.2023	Gesamtentwurf	Entwurf für die Planungskommission
12.06.2023	Gesamtentwurf	Entwurf für die Planungskommission
28.06.2023	Gesamtentwurf	Entwurf für den Gemeinderat
17.07.2023	Punktuelle Anpassungen	Entwurf für die Verabschiedung zur Vorprüfung
24.07.2023	Punktuelle Anpassungen	Exemplar für die Vorprüfung
18.12.2024 15.01.2025 23.01.2025 29.01.2025 07.03.2025 17.04.2025	Gesamtentwurf	Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung, fachliche Stellungnahme vom 15.08.2024

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>1 Geltungsbereich</b></p> <p>§ 1 Inhalt, Geltungsbereich</p> <p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p><b>1.2 Übergeordnetes Recht</b></p> <p>§ 2 Eidgenössisches und kantonales Recht</p> <p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.</p> <p>Handbuch BNR</p> <p><sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>	<p><b>1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht</b></p> <p>§1 Geltungsbereich</p> <p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p><b>§2 Übergeordnetes Recht</b></p> <p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.</p>	<p><i>beibehalten</i></p> <p><i>Nicht mehr in M-BNO, keine rechtswirksame Bestimmung</i></p>

Bisher gültige Fassung		Neuer Entwurf		Bemerkungen
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><sup>1</sup> 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"> <li>- der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,</li> <li>- der Aufwertung von Aussenräumen,</li> <li>- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.</li> </ul> <p><sup>2</sup> <b>Nebst allen Gesetzesgrundlagen ist das Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz (ISOS) zu beachten.</b></p> <p><sup>3</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten. Baugesuche sind <b>gründlich</b> zu erarbeiten und vollständig zu dokumentieren.</p> <p><sup>4</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht, vielfältig nutzbar zu gestalten und mit Baumbepflanzungen angemessen zu begrünen.</p> <p><sup>5</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.</p> <p><sup>6</sup> 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>Wichtiger Hinweis</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>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>2.2 Sondernutzungsplanungspflicht</p> <p>§ 4 Sondernutzungsplanung</p> <p><sup>1</sup> 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 Grenzberichtigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).</p>	<p>2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne</p> <p>§4 Entwicklungsgebiet „Oberdorf-4“</p> <p><sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Oberdorf-4“ (1) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan und ein bewilligtes Wasserbauprojekt für die Öffnung des Gländbaches vorliegen.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten, gestützt auf das REL, die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubauten haben sich sorgfältig und mit hoher Qualität in das bestehende Ortsbild einzufügen. Die ortsbauliche Grundstruktur mit strassenbegleitenden Bauten und innerem Freiraum ist konsequent fortzuführen. Neubauten sollen sich bezüglich Charakteristik und Körnigkeit an die Bauten des schützenswerten Ortsbildes anlehnen.</li> <li>• Der innere Freiraum entlang des Baches, resp. Eingedolten Baches ist zu respektieren und mit einheitlicher Gestaltung zu entwickeln. Die Freiräume sind hochwertig und mit ländlich bäuerlichem Charakter zu gestalten.</li> </ul> <p><del><sup>3</sup> Auf den Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn zusammen mit einem Wasserbauprojekt ein Richtkonzept für die Bebauung erarbeitet wird, welches die ortsbauliche Grundstruktur mit strassenbegleitenden Bauten und innerem Freiraum berücksichtigt. Die Ziele gemäss Abs. 2 sind im jeweiligen Bauvorhaben sind zu berücksichtigen.</del></p> <p><sup>3</sup> 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><i>Unbedingte Gestaltungsplanpflicht</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p data-bbox="898 268 931 296">§5</p> <p data-bbox="996 328 1379 357">Entwicklungsgebiet „Oberdorf 2“</p> <p data-bbox="898 389 1845 513"><sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Oberdorf 2“ (2) darf nur <del>zusätzlich erschlossen und</del> überbaut werden, wenn <del>ein rechtskräftiger Gestaltungsplan und</del> ein bewilligtes Wasserbauprojekt für die Öffnung des Gländbaches <del>vorliegen.</del></p> <p data-bbox="898 545 1375 574"><sup>2</sup> Es gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul data-bbox="898 577 1845 730" style="list-style-type: none"><li data-bbox="898 577 1805 635">• Die Erschliessung hat über die bestehende Strasse (Parzelle Nr. 205) im Nordosten zu erfolgen.</li><li data-bbox="898 641 1845 730">• <del>Die Bebauung</del> Ein Neubau hat auf die exponierte Lage am Siedlungsrand Rücksicht zu nehmen. Gegenüber dem Kulturland ist mittels Bepflanzungen ein hochwertig gestalteter Siedlungsrand zu erstellen.</li></ul> <p data-bbox="898 762 1832 852"><sup>3</sup> <del>Bei Vorliegen eines Erschliessungs- und Baukonzeptes über den ganzen Perimeter, welches die Zielsetzungen gemäss Abs. 2 erfüllt, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.</del></p> <p data-bbox="949 922 1845 1018">→ § 5 wird in § 12 (Dorfzonen) Abs. 11 integriert, da es sich nicht mehr um ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht handelt. Die Änderungen nach der 1. VP sind hier noch dargestellt.</p>	<i>Keine Gestaltungsplanpflicht</i>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p data-bbox="898 268 931 296">§6</p> <p data-bbox="994 300 1402 328">Entwicklungsgebiet „Hauptli-Mitte“</p> <p data-bbox="898 360 1850 448">1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Hauptli-Mitte“ (2) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p data-bbox="898 456 1375 485">2 Es gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul data-bbox="898 496 1850 839" style="list-style-type: none"><li data-bbox="898 496 1850 584">• Die Gebäude sind sorgfältig zu gestalten und haben sich mit einer guten Gesamtwirkung ins Ortsbild einzufügen. Es sollen ländliche Bautypologien gewählt werden.</li><li data-bbox="898 592 1850 711">• 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 ist zu erhalten.</li><li data-bbox="898 719 1850 807">• Die Erschliessung der Grundstücke ist übergeordnet zu lösen und hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. <b>Eine Direkterschliessung ab der Hauptstrasse ist anzustreben.</b></li><li data-bbox="898 815 1323 839">• Flachdächer sind nicht zulässig.</li></ul> <p data-bbox="898 871 1850 959">3 <del>Bei Vorliegen eines Erschliessungs- und Bauungskonzeptes über den ganzen Perimeter, welches die Zielsetzungen gemäss Abs. 2 erfüllt, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.</del></p> <p data-bbox="898 999 1850 1086">4 Ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Grundnutzung kann im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht geltend gemacht werden. Terrassenhäuser sind auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht zulässig.</p>	<p data-bbox="1877 360 2069 408"><i>Unbedingte Gestaltungsplanpflicht</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><b>§6a</b> Entwicklungsgebiet Gishübel</p> <p><sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Gishübel“ (3) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Gebäude sind sorgfältig zu gestalten und haben sich mit einer guten Gesamtwirkung in die Bebauung entlang der Hauptstrasse einzufügen.</li><li>• Die Erschliessung der Grundstücke ist übergeordnet zu lösen und hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. Eine Direkterschliessung ab der Hauptstrasse ist anzustreben.</li><li>• Der Übergang zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten.</li></ul> <p><b>§7</b> Entwicklungsgebiet „Mülimatt“</p> <p><sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Mülimatt“ (4) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- haushälterische Bodennutzung (keine reinen Umschlag- und Lagerplätze)</li><li>- verträglicher Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone</li><li>- für den Ortskern verträgliches Verkehrsaufkommen</li></ul>	<p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>2.3 Weitere Planungsinstrumente</p> <p>§ 5</p> <p style="padding-left: 40px;">Erschliessungsprogramm</p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Er berücksichtigt dabei das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.</p> <p style="padding-left: 40px;">Weitere Planungsinstrumente</p> <p><sup>2</sup> Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.</p>	<p>2.3 Weitere Planungsinstrumente</p> <p>§8</p> <p style="padding-left: 40px;">Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)</p> <p><sup>1</sup> Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) wird vom Gemeinderat angeordnet, <b>ist behördenverbindlich</b> 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>§9</p> <p style="padding-left: 40px;">Kommunale Richtpläne</p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Kommunale Richtpläne werden bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses oder zur Unterstützung der Innenentwicklung durch den Gemeinderat ausgearbeitet. Sie sind behördenverbindlich.</p> <p>§10</p> <p style="padding-left: 40px;">Inventare</p> <p><sup>1</sup> Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.</p> <p><sup>2</sup> Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ist behördenverbindlich und bei der Beurteilung von Substanzschutzobjekten gemäss §26 beizuziehen.</p> <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Inventare zu einzelnen Sachbereichen ausarbeiten.</p>	<p>Verankerung REL</p>

Bisher gültige Fassung											Neuer Entwurf											Bemerkungen																																																																																																																																																																																																	
3 Zonenvorschriften											3 Zonenvorschriften																																																																																																																																																																																																												
3.1 Bauzonen											3.1 Bauzonen											Kantonale Begrifflichkeit übernehmen																																																																																																																																																																																																	
§ 6 Bauzonen											§11 Bauzonen																																																																																																																																																																																																												
¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:											¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:																																																																																																																																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bauzonen</th> <th>D</th> <th>Vollgeschosse</th> <th>Ausnutzung</th> <th>Grünflächenziffer</th> <th>Gebäudehöhe</th> <th>Firsthöhe</th> <th colspan="2">Grenzabstand klein gross</th> <th>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</th> <th>Zonenvorschriften</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dorfzone</td> <td>D braun</td> <td>2<sup>x</sup></td> <td>0.50<sup>x</sup></td> <td>-</td> <td>7.50 m<sup>x</sup></td> <td>12.50 m<sup>x</sup></td> <td>4.00 m<sup>x</sup></td> <td>-</td> <td>III</td> <td>§ 7</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 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>Wohnzone 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>Gewerbezone</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>o</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>o</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	D	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften	Dorfzone	D braun	2 <sup>x</sup>	0.50 <sup>x</sup>	-	7.50 m <sup>x</sup>	12.50 m <sup>x</sup>	4.00 m <sup>x</sup>	-	III	§ 7	Wohnzone 2*	W2 orange	2	0.30	-	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 8	Wohnzone 1 Gländ	W1G gelb	1	0.30	-	4.5 m	8 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9	Gewerbezone	G violett	-	-	0.10	-	9 m	4.00 m	-	III	§ 10	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	Oe grau	o	-	-	o	o	o	o	II	§ 11	Grünzone	Gr grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 12	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bauzonen</th> <th>Vollgeschosse</th> <th>Ausnutzungs-ziffer max.</th> <th>Traufseitige Fassadenhöhe</th> <th>Gesamthöhe</th> <th>Gebäudelänge</th> <th>Gebäudebreite</th> <th>Mehrlängenzuschlag ab</th> <th>Dachneigung (ausgenommen Klein- und Anbauten)</th> <th>Grenzabstand klein</th> <th>Grenzabstand gross</th> <th>Empfindlichkeitsstufe nach LSV</th> <th>Zonenvorschriften</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dorfzone 1</td> <td>2 x</td> <td>-</td> <td>7.6 m x</td> <td>12.5 m x</td> <td>25 m (x)</td> <td>12 m (x)</td> <td>-</td> <td>35° - 50° (x)</td> <td>4 m (x)</td> <td>8 m (x)</td> <td>III</td> <td>§12</td> </tr> <tr> <td>Dorfzone 2</td> <td>2 x</td> <td>0.6 x</td> <td>7.6 m x</td> <td>12.5 m x</td> <td>25 m (x)</td> <td>12 m (x)</td> <td>-</td> <td>30° - 50° (x)</td> <td>4 m (x)</td> <td>8 m (x)</td> <td>III</td> <td>§12</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2</td> <td>2</td> <td>0.35 / 0.45 0.40*</td> <td>7.6 m</td> <td>10 m</td> <td>25 m</td> <td>-</td> <td>20 m</td> <td>20°-45°</td> <td>4 m</td> <td>8 m</td> <td>II</td> <td>§13</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2 Gländ</td> <td>2</td> <td>0.30</td> <td>6.5 m</td> <td>8 m</td> <td>25 m</td> <td>-</td> <td>20 m</td> <td>20°-45°</td> <td>4 m</td> <td>8 m</td> <td>II</td> <td>§13</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2 Häuptli</td> <td>2</td> <td>0.35 / 0.45 0.40*</td> <td>6.5 m</td> <td>8 m</td> <td>25 m</td> <td>-</td> <td>20 m</td> <td>20°-45°</td> <td>4 m</td> <td>8 m</td> <td>II</td> <td>§13</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe Arbeitszone</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>9 m 10 m x</td> <td>35 m</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6° - 45°</td> <td>4 m</td> <td>-</td> <td>III</td> <td>§14</td> </tr> <tr> <td>Zone für öff. Bauten &amp; Anlagen</td> <td>o</td> <td>-</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6° - 50°</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>II</td> <td>§ 15</td> </tr> <tr> <td>Grünzone</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>I</td> <td>§16</td> </tr> </tbody> </table>											Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzungs-ziffer max.	Traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Mehrlängenzuschlag ab	Dachneigung (ausgenommen Klein- und Anbauten)	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe nach LSV	Zonenvorschriften	Dorfzone 1	2 x	-	7.6 m x	12.5 m x	25 m (x)	12 m (x)	-	35° - 50° (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	§12	Dorfzone 2	2 x	0.6 x	7.6 m x	12.5 m x	25 m (x)	12 m (x)	-	30° - 50° (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	§12	Wohnzone 2	2	0.35 / 0.45 0.40*	7.6 m	10 m	25 m	-	20 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13	Wohnzone 2 Gländ	2	0.30	6.5 m	8 m	25 m	-	20 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13	Wohnzone 2 Häuptli	2	0.35 / 0.45 0.40*	6.5 m	8 m	25 m	-	20 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13	Gewerbe Arbeitszone	-	-	-	9 m 10 m x	35 m	-	-	6° - 45°	4 m	-	III	§14	Zone für öff. Bauten & Anlagen	o	-	o	o	-	-	-	6° - 50°	o	o	II	§ 15	Grünzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	§16
Bauzonen	D	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften																																																																																																																																																																																																													
Dorfzone	D braun	2 <sup>x</sup>	0.50 <sup>x</sup>	-	7.50 m <sup>x</sup>	12.50 m <sup>x</sup>	4.00 m <sup>x</sup>	-	III	§ 7																																																																																																																																																																																																													
Wohnzone 2*	W2 orange	2	0.30	-	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 8																																																																																																																																																																																																													
Wohnzone 1 Gländ	W1G gelb	1	0.30	-	4.5 m	8 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9																																																																																																																																																																																																													
Gewerbezone	G violett	-	-	0.10	-	9 m	4.00 m	-	III	§ 10																																																																																																																																																																																																													
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	Oe grau	o	-	-	o	o	o	o	II	§ 11																																																																																																																																																																																																													
Grünzone	Gr grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 12																																																																																																																																																																																																													
Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzungs-ziffer max.	Traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Mehrlängenzuschlag ab	Dachneigung (ausgenommen Klein- und Anbauten)	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe nach LSV	Zonenvorschriften																																																																																																																																																																																																											
Dorfzone 1	2 x	-	7.6 m x	12.5 m x	25 m (x)	12 m (x)	-	35° - 50° (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	§12																																																																																																																																																																																																											
Dorfzone 2	2 x	0.6 x	7.6 m x	12.5 m x	25 m (x)	12 m (x)	-	30° - 50° (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	§12																																																																																																																																																																																																											
Wohnzone 2	2	0.35 / 0.45 0.40*	7.6 m	10 m	25 m	-	20 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13																																																																																																																																																																																																											
Wohnzone 2 Gländ	2	0.30	6.5 m	8 m	25 m	-	20 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13																																																																																																																																																																																																											
Wohnzone 2 Häuptli	2	0.35 / 0.45 0.40*	6.5 m	8 m	25 m	-	20 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13																																																																																																																																																																																																											
Gewerbe Arbeitszone	-	-	-	9 m 10 m x	35 m	-	-	6° - 45°	4 m	-	III	§14																																																																																																																																																																																																											
Zone für öff. Bauten & Anlagen	o	-	o	o	-	-	-	6° - 50°	o	o	II	§ 15																																																																																																																																																																																																											
Grünzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	§16																																																																																																																																																																																																											

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>Mit "o" bezeichnete Masse</p>	<p><sup>2</sup> Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p>	
<p><sup>2</sup> Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p>		
<p>Mit "x" bezeichnete Masse</p>	<p><sup>3</sup> 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 den Zonenzweck nicht beeinträchtigt und sich besonders gut <b>in das Orts- und Landschaftsbild</b> einfügt.</p>	<p><i>Präzisierung gemäss Vorprüfung</i></p>
<p>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 Gemeinderat die Werte und Masse in Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p>		
<p>Bezeichnung "***"</p>	<p><sup>4</sup> Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich „-“ gekennzeichnet.</p>	
<p>Innerhalb des Perimeters der Sondernutzungsplanungspflicht Hauptli-Geissacher gelten auch die Vorschriften des Überbauungsplanes Hauptli-Geissacher und dessen Spezialbauvorschriften. Bauweise</p>	<p><del><sup>4</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</del></p>	<p><i>unnötig; Empfehlung aus Vorprüfung</i></p>
<p><sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p>		
<p><sup>5</sup> Die mit * bezeichneten Ausnutzungsziffern dürfen nur erreicht werden, wenn die Qualitätskriterien gemäss §33 erfüllt sind Gebäude mit mindestens zwei eigenständigen Wohneinheiten oder Reiheneinfamilienhäuser oder Doppel-einfamilienhäuser erstellt werden.</p>		<p><i>§ 33 wird gelöscht, nur noch Kriterium einer zusätzlichen Wohneinheit</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>3.1.2 Dorfzone</p> <p>§ 7</p> <p>Nutzung</p> <p><sup>1</sup> Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie Landwirtschaft.</p> <p>Zweck</p> <p><sup>2</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 43 Abs. 1 massgebend.</p> <p>Baukubus</p> <p><sup>3</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.</p> <p>Beratung</p> <p><sup>10</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaus-hub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.</p>	<p>§12</p> <p>Dorfzonen</p> <p><sup>1</sup> Die Dorfzonen D1 und D2 sind bestimmt für Wohnen, privates und öffentliches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> <del>Nettoladen Verkaufsfläche</del> sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. <b>Nicht zulässig sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl., welche wesentliche ideale Immissionen verursachen.</b></p> <p>Beratungen</p> <p><sup>2</sup> 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 Abbrüche von Gebäudeteilen sind im Rahmen einer Voranfrage zu klären. Alternativ kann der Gemeinderat die Bauherrschaft beauftragen, ein Fachgutachten zur Beurteilung einzuholen.</p> <p>Meldepflicht</p> <p><sup>3</sup> Sämtliche <del>Bauten und Anlagen Bauvorhaben</del> sowie bauliche und gestalterische Massnahmen und Abbrüche von Bauten und Bauteilen sind dem Gemeinderat <b>frühzeitig</b> zu melden. <b>Sie dürfen ausgeführt werden, wenn die Behörde nicht in-ert 30 Tagen nach Eingang der Meldung Einwände erhebt.</b></p>	<p><i>Kantonale Begrifflichkeit übernehmen</i></p> <p><i>sh. § 8, Abs. 1 BNO Aargau, 30.3.2016</i></p> <p><i>Zonenzweck wird in die Tabelle Absatz 10 integriert</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>Abweichungen</p> <p><sup>8</sup> Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.</p>	<p><b>Baubewilligungspflicht</b></p> <p><sup>4</sup> Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Ortsbild bedürfen einer Baubewilligung, auch wenn sie gemäss kantonalem Recht bewilligungsfrei sind.</p> <p><b>Abweichungen</b></p> <p><del><sup>5</sup> Beim Nachweis einer für das Ortsbild optimaleren Lösung, kann der Gemeinderat Abweichungen von den Bauvorschriften gestatten.</del></p> <p>Einpassung</p> <p><sup>5</sup> 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>Dachgestaltung</p> <p><sup>4</sup> Die 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><sup>5</sup> 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). Dachflächenfenster sind, vorbehaltlich § 16 Abs. 1 ABauV, bis max. 1.1 m<sup>2</sup> (Einbaugrösse) gestattet. Sie sind hochformatig anzuordnen. Bestehen die Dacheinschnitte eines Geschosses ausschliesslich aus Dachflächenfenstern, dürfen sie insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>		

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>Fassaden</p> <p><sup>6</sup> In 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;"><b>Solaranlagen</b></p> <p><del><sup>6</sup>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.</del></p> <p>Fassaden</p> <p><sup>6</sup> In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden.</p> <p style="text-align: center;">Material- und Farbkonzept</p> <p><sup>7</sup> 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><i>Solaranlagen umfassen Solarstromanlagen und Solarwärmanlagen Solaranlagen sind bundesrechtlich geregelt.</i></p>
<p>Umgebung</p> <p><sup>7</sup> Strassenseitig 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;">Freiräume</p> <p><del><sup>8</sup> Alle Massnahmen haben sich durch attraktive und charakteristische Freiräume auszuzeichnen und sind in einer sorgfältigen Planung aufzuzeigen.</del> Die Freiräume sind <b>attraktiv und</b> 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>Textoptimierung</i></p>
<p>Antennen</p> <p><sup>9</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig.</p>		

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen																						
	Differenzierung Dorfzonen D1 und D2																							
	<p><sup>9</sup>Die im Bauzonenplan ausgeschiedenen Dorfzonen, Dorfzone 1 (D1) und Dorfzone 2 (D2), unterscheiden sich wie folgt:</p>																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dorfzone 1 (D1)</th> <th>Dorfzone 2 (D2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>Zweck</b></td> </tr> <tr> <td>Die Dorfzone dient der Erhaltung der historisch wertvollen Substanz des Dorfkerns.</td> <td>Die Dorfzone 2 dient der Erhaltung des Ortsbildes sowie der Entwicklung und Aufwertung des Dorfes.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Abbruch</b></td> </tr> <tr> <td>Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann für einzelne Gebäude aufgrund einer fachlichen Beurteilung neutralen Fachgutachtens für zeitgemässes Wohnen oder bei schlechter Bausubstanz Ausnahmen bewilligen, sofern das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</td> <td>Der Abbruch von Gebäuden <del>und Ersatzneubauten sind beim Nachweis einer für das Ortsbild mindestens gleichwertigen Lösung</del> ist zugelassen.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Ersatzneubauten</b></td> </tr> <tr> <td>Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild des abgebrochenen Gebäudes gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplannerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.</td> <td>Ersatzneubauten dürfen <del>in Einzelfällen</del> von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen. <del>Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und wenn Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.</del></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Einpassung</b></td> </tr> <tr> <td>Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut in das Ortsbild einzuordnen. Der Umgebungsgestaltung ist grösste Beachtung beizumessen. Ortstypische Elemente (Gartenmauer, Zäune, Bepflanzung etc.) sind nach Möglichkeit zu übernehmen.</td> <td>Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente hat sich <del>passend</del> gut in das Ortsbild einzuordnen.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Dachgestaltung</b></td> </tr> <tr> <td>Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung und Ziegeleindeckung zugelassen. Für Klein- und Anbauten sind bei guter Gestaltung andere Dachformen und Dachneigungen gestattet, dazu gehören auch Flachdächer. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.</td> <td>Es sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die Klein- und Anbauten. Hier sind bei guter Gestaltung auch andere Dachformen zulässig, wozu auch Flachdächer gehören.</td> </tr> </tbody> </table>	Dorfzone 1 (D1)	Dorfzone 2 (D2)	<b>Zweck</b>		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.	<b>Abbruch</b>		Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann für einzelne Gebäude aufgrund einer fachlichen Beurteilung neutralen Fachgutachtens 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 <del>und Ersatzneubauten sind beim Nachweis einer für das Ortsbild mindestens gleichwertigen Lösung</del> ist zugelassen.	<b>Ersatzneubauten</b>		Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild des abgebrochenen Gebäudes gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplannerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.	Ersatzneubauten dürfen <del>in Einzelfällen</del> von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen. <del>Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und wenn Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.</del>	<b>Einpassung</b>		Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut in das Ortsbild einzuordnen. Der Umgebungsgestaltung ist grösste Beachtung beizumessen. Ortstypische Elemente (Gartenmauer, Zäune, Bepflanzung etc.) sind nach Möglichkeit zu übernehmen.	Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente hat sich <del>passend</del> gut in das Ortsbild einzuordnen.	<b>Dachgestaltung</b>		Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung und Ziegeleindeckung zugelassen. Für Klein- und Anbauten sind bei guter Gestaltung andere Dachformen und Dachneigungen gestattet, dazu gehören auch Flachdächer. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.	Es sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die Klein- und Anbauten. Hier sind bei guter Gestaltung auch andere Dachformen zulässig, wozu auch Flachdächer gehören.	
Dorfzone 1 (D1)	Dorfzone 2 (D2)																							
<b>Zweck</b>																								
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.																							
<b>Abbruch</b>																								
Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann für einzelne Gebäude aufgrund einer fachlichen Beurteilung neutralen Fachgutachtens 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 <del>und Ersatzneubauten sind beim Nachweis einer für das Ortsbild mindestens gleichwertigen Lösung</del> ist zugelassen.																							
<b>Ersatzneubauten</b>																								
Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild des abgebrochenen Gebäudes gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplannerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.	Ersatzneubauten dürfen <del>in Einzelfällen</del> von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen. <del>Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und wenn Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.</del>																							
<b>Einpassung</b>																								
Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut in das Ortsbild einzuordnen. Der Umgebungsgestaltung ist grösste Beachtung beizumessen. Ortstypische Elemente (Gartenmauer, Zäune, Bepflanzung etc.) sind nach Möglichkeit zu übernehmen.	Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente hat sich <del>passend</del> gut in das Ortsbild einzuordnen.																							
<b>Dachgestaltung</b>																								
Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung und Ziegeleindeckung zugelassen. Für Klein- und Anbauten sind bei guter Gestaltung andere Dachformen und Dachneigungen gestattet, dazu gehören auch Flachdächer. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.	Es sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die Klein- und Anbauten. Hier sind bei guter Gestaltung auch andere Dachformen zulässig, wozu auch Flachdächer gehören.																							

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><b>Dachdurchbrüche</b></p> <p>Dachdurchbrüche auf der ersten Dachebene sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. <del>Dacheinschnitte sind nur in schleppgaubenähnlicher Ausführung erlaubt. Zugelassene sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen.</del> Hierbei gelten folgende Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mind. 1.50 m Abstand Giebelfassade – Schleppgaube / Giebellukarne</li> <li>- Mind. 0.50 m Abstand Dachfirst - Schleppgaube / Giebellukarne</li> <li>- Max. 1.50 m Höhe bei Schleppgauben / Giebellukarnen (vergl. Anhang C).</li> </ul>	<p>Dachdurchbrüche auf der ersten Dachebene sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich dem Dach unterzuordnen. Zusätzliche Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören.</p>
	<p><sup>10</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet innerhalb der Dorfzone 1 darf nur zusätzlich überbaut werden, wenn ein bewilligtes Wasserbauprojekt für die Öffnung des Gländbaches vorliegt. Es gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erschliessung hat über die bestehende Strasse (Parzelle Nr. 205) im Nordosten zu erfolgen.</li> <li>- Ein Neubau hat auf die exponierte Lage am Siedlungsrand Rücksicht zu nehmen. Gegenüber dem Kulturland ist mittels Bepflanzungen ein hochwertig gestalteter Siedlungsrand zu erstellen.</li> </ul>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>3.1.3 Wohnzone 2 (W2) § 8</p> <p>Nutzung</p> <p><sup>1</sup> Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 1) ist zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten und Reihenhäuser sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen erlaubt.</p> <p>Eingliederung</p> <p><sup>3</sup> Die Bauten müssen sich einwandfrei in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.</p> <p>Stützmauern</p> <p><sup>4</sup> Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV.</p>	<p>§13 Wohnzonen</p> <p><sup>1</sup> Die Wohnzonen W2, W2G und W2H dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Rebbau, Kleintierhaltung) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. <b>Nicht zulässig sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl., welche wesentliche ideelle Immissionen verursachen.</b></p> <p><b>Zulässige Nutzung Bautypologie</b></p> <p><sup>2</sup> <b>Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- einfamilienhäuser mit einer oder zwei Einliegerwohnungen. Terrassenhäuser sind nicht zugelassen. In der W2 und W2H sind auch Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser Gebäude bis maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Ausgenommen davon sind Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen. Terrassenhäuser sind nicht zugelassen.</b></p> <p><b>Eingliederung</b></p> <p><sup>3</sup> <b>Die Bauten müssen sich einwandfrei in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.</b></p> <p><b>Spezielle Anforderungen</b></p> <p><sup>3</sup> <b>Für Gebiete an besonders exponierten Lagen gelten spezielle Anforderungen an die Einpassung von Bauten und Anlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eine siedlungsverträgliche Gestaltung und architektonisch einwandfreie Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und bauliche Umgebung (Hanglage, Aussicht und Ansicht).</b></li> <li>• <b>Eine effiziente und flächensparende Erschliessung und Parkierung auf den einzelnen Parzellen.</b></li> </ul> <p><b>Dachgestaltung</b></p> <p><sup>4</sup> <b>Flachdächer sind nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten.</b></p>	<p><i>Hinweis aus Vorprüfung nicht umsetzen</i></p> <p><i>sh. § 8, Abs. 1 BNO Aarburg, 30.3.2016</i></p> <p><i>Empfehlung aus Vorprüfung</i></p> <p><i>Im kantonalen Baugesetz geregelt.</i></p> <p><i>In § 11 BNO geregelt.</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p style="text-align: center;">Beratung</p> <p><sup>4</sup> Bei einem Bauvorhaben, <del>insbesondere in den Gebieten mit speziellen Anforderungen,</del> wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Behörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären und bauliche Veränderungen anzumelden.</p> <p><b>§ 13a</b> Wohnzone 2 Häuptli (W2H)</p> <p><sup>1</sup> In der Wohnzone 2 Häuptli (W2H) gelten nebst den Zonenvorschriften <b>zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume.</b></p> <p><sup>2</sup> Die Bauten sind besonders sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebäudelängsseite und Firstrichtung müssen senkrecht zur Falllinie des massgebenden Terrains liegen.</p> <p><sup>4</sup> Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer. Die Dacheindeckung hat mit braunen Tonziegeln zu erfolgen.</p> <p><sup>5</sup> Stützmauern sind als unverputzte Bruchsteinmauern aus Juragestein auszuführen. Die alten Bruchsteinmauern sind möglichst zu erhalten.</p> <p><sup>6</sup> Die Garage kann entlang der Strasse „Häuptli“ talseitig bis auf 2 m an <del>den Strassenrand</del> <b>das Strassenmark</b> gestellt werden, falls diese parallel zur Strasse angeordnet ist und der Bereich zwischen Garage und Strasse begrünt wird. Zusätzliche Längsparkfelder im Unterabstand der Strasse können bewilligt werden, wenn es sich nicht um Pflichtparkfelder handelt, eine Breite ab Strassenrand von 2.30 m zur Verfügung steht und der Untergrund wasserdurchlässig gestaltet wird.</p> <p><sup>7</sup> Der Garagenvorplatz - gemessen von der Garageneinfahrt parallel zur Strasse, muss mindestens 6 m Länge aufweisen. Dabei darf die strassenseitige Fassadenhöhe max. 2.2 m über dem Strassenrand liegen.</p>	<p><i>Übernahme Spezialbauvorschriften des Überbauungsplans Häuptli-Geissacher</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>3.1.4 Wohnzone 1 Gländ (W1G)</p> <p>§ 9 Nutzung</p> <p><sup>1</sup> Die Wohnzone W1G dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 1) ist zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Die W1G ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.</p> <p>Dachgestaltung</p> <p><sup>3</sup> Die 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>Orientierung der Bauten</p> <p><sup>4</sup> Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.</p> <p>Abgrabung bei Garagen</p> <p><sup>5</sup> Für Garagen und Eingangstüren kann die Abgrabung des Untergeschosses bis zu 1/2 der Fassadenlänge betragen.</p> <p>Stützmauern</p>	<p><sup>8</sup> 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><del>Innerhalb des im Bauzonenplan schraffierten Freihaltebereichs sind keine Gebäude zulässig. Hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung des Siedlungsrandes werden hohe Anforderungen an die Einpassung gestellt. Das Terrain darf nicht verändert werden. Zulässige Anlagen sind ausschliesslich Erschliessungseinrichtungen wie Werkleitungen oder unterirdische Bauten, welche der Zufahrt dienen und nicht anderweitig gelöst werden können.</del></p> <p><sup>9</sup> Es sind maximal 3 Bautiefen zulässig.</p>	<p>Die Zonenbestimmungen der Wohnzone 1 Gländ fließen in die Wohnzone 2 Gländ ein.</p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><sup>6</sup> Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV</p>		
<p><b>3.1.5 Gewerbezone (G)</b></p>		
<p><b>§ 10</b> Nutzung</p>	<p><b>§14</b> <del>Gewerbe</del> Arbeitszone</p>	<p><i>Kantonale Begrifflichkeiten übernehmen</i></p>
<p><sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie für Dienstleistungen bestimmt.</p>	<p><sup>1</sup> In der <del>Gewerbe</del> Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. <del>Nicht zulässig sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl., welche wesentliche ideelle Immissionen verursachen.</del></p>	
<p><sup>2</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p>	<p><sup>2</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p>	
<p>Grünanlagen</p>	<p>Grünanlagen</p>	
<p><sup>5</sup> Der 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><sup>3</sup> 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 <del>Gewerbe</del> Arbeitszone „Langmatt“ Beachtung zu schenken. In der <del>Gewerbe</del> Arbeitszone „Mülimatt“ ist der bestehende Trenngürtel in seiner Dimension und Vegetation zu erhalten.</p>	
<p>Umgebung, Materialien</p>	<p>Versiegelung</p>	
<p><sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>	<p><sup>4</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.</p>	
<p><sup>4</sup> Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p>	<p><sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>	
	<p><sup>6</sup> Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p>	
	<p><b>Beratung</b></p>	<p><i>Gemäss Hinweis Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)</b></p> <p><b>§ 11</b></p> <p>Nutzung</p> <p><sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>Baumasse, Abstände</p> <p><sup>2</sup> 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><del><sup>7</sup> Bei einem Bauvorhaben, wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Behörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären und bauliche Veränderungen anzumelden.</del></p> <p><b>§15</b></p> <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p><sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p><del>Baumasse, Abstände</del></p> <p><del><sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</del></p> <p>Freiräume</p> <p><sup>2</sup> 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>Beratung</p> <p><sup>3</sup> 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><del>Aufgehoben, um ungewollte Einschränkungen der Baumasse zu verhindern</del> Gemäss wichtigem Hinweis in Vorprüfung</p>
<p><b>3.1.7 Grünzone (Gr)</b></p>		

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>§ 12</p> <p>Zweck</p> <p><sup>1</sup> Die 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>Nutzung</p> <p><sup>2</sup> Die 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>Ausnützung</p> <p><sup>3</sup> Die Flächen in der Grünzone entlang dem Talbach können zur Netto- baufläche angerechnet werden.</p> <p><b>3.2 Landwirtschaftszonen</b> <b>3.2.1 Landwirtschaftszone (LWZ)</b></p>	<p>§16</p> <p>Grünzone</p> <p><sup>1</sup> Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung sowie der Erholung und ist als ökologischer Korridor mit einheimischer Vegetation naturnah zu gestalten. Vorhalten bleiben die Bestimmungen zur Gewässerraumzone gemäss § 23 BNO.</p> <p><sup>2</sup> Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, Cheminées usw.). <del>so-</del> <del>wie</del> Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, <del>sind bewilligungs-</del> <del>pflichtig</del>. Anlagen, welche der Siedlungsentwässerung dienen, sind gestattet.</p> <p><sup>3</sup> 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><b>3.2 Landwirtschaftszonen</b></p>	<p><i>Die Grünzone entlang des Talbaches wird belassen und mit einer Gewässerraumzone überlagert.</i></p>
<p>§ 13</p> <p>Nutzung</p> <p><sup>1</sup> Die 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><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>Ökologischer Ausgleich</p>	<p>§17</p> <p>Landwirtschaftszone</p> <p><sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion <del>sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und 16a Abs. 1 und 2 RPG</del> bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>Ökologischer Ausgleich</p>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p>	<p><sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.</p>	
<p><b>3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone</b></p>		
<p>§ 14</p>	<p><del>§ 18</del></p>	<p><i>§ 18 wird in § 17 integriert</i></p>
<p>Grundsätze</p>	<p>Bauten in der Landwirtschaftszone</p>	
<p><sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>	<p><sup>4</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.</p>	
<p>Baumasse, Abstände</p>	<p>Empfindlichkeitsstufe</p>	<p>Aufheben: Bauten ausserhalb der Bauzone liegen grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich des Kantons.</p>
<p><sup>2</sup> 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 wohngyienischen 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><sup>5</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	
<p>Empfindlichkeitsstufe</p>	<p>Empfindlichkeitsstufe</p>	
<p><sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p><sup>5</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	
<p>Rebbau</p>	<p><b>§ 19</b> Rebbauzone</p>	<p><i>Bisher war der Rebbau in die Bestimmungen der Landwirtschaftszone integriert. Neu wird dafür, basierend auf dem Rebkataster, eine eigene Zone ausgedehnt</i></p>
<p><sup>6</sup> Rebbau ist in der Landschaftsschutzzone erlaubt.</p>	<p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig, soweit sie dem Rebbau dienen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken. <del>Rebhäuschen</del>, Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.</p>	<p><sup>2</sup> Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig, <b>soweit sie dem Rebbau dienen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken. <del>Rebhäuschen</del></b>, Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.</p>	<p><i>Gemäss Vorbehalt in Vorprüfung.</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>3.3      <b>Schutzzonen</b> 3.3.1    <b>Naturschutzzone im Kulturland</b></p> <p>§ 15</p> <p style="padding-left: 40px;">Schutzziel</p> <p><sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p style="padding-left: 40px;">Nutzung</p> <p><sup>2</sup> Soweit 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><sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.</p>	<p><sup>3</sup> <del>Es sind nur dem Rebbau dienende Bauten und Anlagen gestattet.</del> Rebhäuschen <del>von Selbstbewirtschaftern sind erlaubt</del>, 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> <p><sup>4</sup> Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone <del>und der Landschaftsschutzzone.</del></p> <p><b>3.3      <b>Schutzzonen</b></b></p> <p><b>§20</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Naturschutzzone im Kulturland</p> <p><sup>1</sup> Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.</p> <p style="padding-left: 40px;">Nutzung</p> <p><sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.</p> <p><sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. <del>Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Campieren, Lichtemissionen, das Anzünden von Feuern ausserhalb der dafür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.</del></p> <p><sup>4</sup> Die Einführung von Tier- und Pflanzenarten (sowohl exotischer als auch einheimischer Arten), die nicht mit dem Schutzziel der jeweiligen Naturschutzzone vereinbar sind, sind verboten.</p>	<p><i>Gemäss Hinweisen in Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen															
<p><sup>4</sup> Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.</p> <p style="text-align: center;">Ausnahmen</p> <p><sup>5</sup> 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><sup>6</sup> Vorbehalten 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><sup>7</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Schutzziel</th> <th>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schliterich Lähe Schamättli-Hard</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	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Schliterich Lähe Schamättli-Hard	Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Heuwiese und des Lebensraumes für Reptilien	Keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli	<p><sup>5</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p> <p style="text-align: center;">Ausnahmen</p> <p><sup>6</sup> 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, <b>der zuständigen kantonalen Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt</b> sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p> <p><sup>7</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf <b>abweichende oder</b> weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p> <p><sup>8</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Schutzziel</th> <th>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Magerwiese</td> <td>Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</td> <td>Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), <b>bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag, erster Schnitt ab 15. Juni, schonende Beweidung</b>, Schnittnutzung, <b>keine Dauerweide, keine Zufütterung</b> in Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstbeweidung mit Rindvieh möglich</td> </tr> <tr> <td>Feuchtstandort</td> <td>Erhaltung und Förderung der Amphibienbestände sowie Förderung der regionalen Feucht- / Sumpf-Wiesensevegetation</td> <td>keine Beweidung, kein Betreten, <b>Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)</b>, Schnittzeitpunkt bei Streuwiesen (Riedwiese) im Herbst/Winter</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Magerwiese	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), <b>bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag, erster Schnitt ab 15. Juni, schonende Beweidung</b> , Schnittnutzung, <b>keine Dauerweide, keine Zufütterung</b> in Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstbeweidung mit Rindvieh möglich	Feuchtstandort	Erhaltung und Förderung der Amphibienbestände sowie Förderung der regionalen Feucht- / Sumpf-Wiesensevegetation	keine Beweidung, kein Betreten, <b>Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)</b> , Schnittzeitpunkt bei Streuwiesen (Riedwiese) im Herbst/Winter	<p></p> <p><i>Gemäss wichtigem Hinweis in Vorprüfung</i></p> <p><i>Gemäss Hinweis in Vorprüfung</i></p> <p><i>Muster-BNO</i></p> <p><i>Gemäss Vorbehalt in Vorprüfung</i></p> <p><i>Gemäss wichtigem Hinweis und Hinweis BAFU in Vorprüfung</i></p>
Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen															
Schliterich Lähe Schamättli-Hard	Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Heuwiese und des Lebensraumes für Reptilien	Keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli															
Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen															
Magerwiese	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), <b>bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag, erster Schnitt ab 15. Juni, schonende Beweidung</b> , Schnittnutzung, <b>keine Dauerweide, keine Zufütterung</b> in Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstbeweidung mit Rindvieh möglich															
Feuchtstandort	Erhaltung und Förderung der Amphibienbestände sowie Förderung der regionalen Feucht- / Sumpf-Wiesensevegetation	keine Beweidung, kein Betreten, <b>Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)</b> , Schnittzeitpunkt bei Streuwiesen (Riedwiese) im Herbst/Winter															

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>3.3.2 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen</b> <b>§ 16</b></p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p><sup>1</sup> Magerwiesen 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="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>2</sup> Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p> <p><sup>3</sup> Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.</p>	<p><b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b></p>	<p><i>Siehe Tabelle Naturschutzzonen unter Kap. 3.3.1</i></p>
<p><b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b></p> <p><b>§ 19</b></p> <p>Schutzziel Ortsbildschutzperimeter</p> <p><sup>1</sup> Der bezeichnete Perimeter umfasst die für das Ortsbild besonders wertvollen Ortsteile, die in ihrem Charakter oder Bestand erhalten werden sollen.</p> <p>Objektschutz</p> <p><sup>2</sup> Es 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><sup>3</sup> Es gelten zusätzlich zu den Zonenbestimmungen für die im Anhang bezeichneten Objekte erhöhte Anforderungen für einen Abbruch gemäss § 22 Abs. 2.</p>	<p><b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b></p>	<p><i>Der Ortsbildschutzperimeter wird aufgehoben. Stattdessen werden die Dorfzone 1 und Dorfzone 2 ausgeschrieben.</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>3.4.2 Landschaftsschutzzone</p> <p>§ 20</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p><sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.</p> <p>Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen</p> <p><sup>2</sup> Von 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 style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>3</sup> Die 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 style="text-align: center;">Bauliche Massnahmen</p> <p><sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Installationen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinere Terrainveränderungen</li> <li>• Bienenhäuschen</li> <li>• Weide- und Feldunterstände</li> <li>• Fahrnisbauten</li> <li>• betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze)</li> <li>• Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen</li> <li>• Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilkkabinen)</li> <li>• Flur- und Wanderwege</li> <li>• Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich</li> <li>• Renaturierungsmassnahmen</li> </ul> <p>können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>§21</p> <p style="text-align: center;">Landschaftsschutzzone</p> <p><sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>2</sup> 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 style="text-align: center;">Bauliche Massnahmen</p> <p><sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (<b>wie Hagelschutznetze</b>), <b>Installationen der lokalen Versorgung (Reservoirs, Pumpwerke, Elektrizität, Kommunikation)</b> 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><i>siehe Absatz 4</i></p> <p><i>Aufzählung von betriebsnotwendigen Installationen (Erwähnung von konkreten Beispielen möglich)</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p style="text-align: center;">Neue Hochbauten</p> <p><sup>5</sup> Neue 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><b>3.3.3 Naturschutzzone im Wald</b></p> <p><b>§ 17</b></p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p><sup>1</sup> Die 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><sup>2</sup> Wenn 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><sup>3</sup> Es wird folgende Naturschutzzone im Wald ausgeschrieben:</p>	<p><sup>4</sup> 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><sup>5</sup> In den Gebieten entlang den Gemeindegrenzen sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.</p> <p><b>§22</b></p> <p style="text-align: center;">Naturschutzzone Wald</p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, gelten die Bestimmungen gemäss Absatz 4.</p> <p><sup>4</sup> Die Zone wird wie folgt unterteilt:</p>	<p>„Siedlungseier“</p> <p><b>* seltene Waldgesellschaften</b> vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter: <a href="http://www.ag.ch/bvu">www.ag.ch/bvu</a> &gt; Wald &gt; Grundlagen &gt; Publikationen).</p>

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

### 3.3.4 Besondere Waldstandorte

#### § 18

Schutzziel

<sup>1</sup> Die besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Wenn nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Tothholz sind zu belassen.

<sup>3</sup> Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:

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

Bisher gültige Fassung			Neuer Entwurf	Bemerkungen
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 südexponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - Begründung von Beständen mit standortfremden Baumarten ist nicht zugelassen - Verwaldung 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	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><b>§23</b></p> <p>Gewässerraumzone</p> <p><sup>1</sup> Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p><sup>2</sup> 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><del><sup>3</sup>In dem im Kulturlandplan besonders bezeichneten Abschnitt entlang des Talbachs beträgt die Breite des Gewässerraums abschnittsweise 15 m und 17 m.</del></p> <p><del><sup>4</sup>Die Gewässerraumbreite des Talbachs innerhalb Bauzonen beträgt 15 m. Bei allen anderen Fliessgewässern und bei eingedolten Gewässern innerhalb Bauzonen beträgt die Gewässerraumbreite 13 m.</del></p> <p><sup>3</sup> 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. § 24.</p>	<p><i>Anpassung im PB und ZP</i></p>
	<p><b>§ 24</b></p> <p>Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern im Kulturland</p> <p><sup>1</sup> Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite <del>sowie bei eingedolten Gewässern</del> beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle <del>respektive ab Innenkante der Bachleitung</del> gemessen, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.</p>	<p><i>Gemäss Hinweis in Vorprüfung</i></p>
	<p><b>§ 24a</b></p> <p>Pufferzonen</p> <p><sup>1</sup> Pufferzonen sind der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p><del><sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind den Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone zuwiderlaufende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, Be- und Entwässerung, Umbruch, Verwendung von</del></p>	<p><i>Gemäss Vorbehalt aus Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen								
	<p>Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Düngen und Mulchen nicht gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone.</p> <p><sup>4</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p> <p><sup>5</sup> Folgende Pufferzonen werden ausgeschieden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Funktion</th> <th>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nährstoffpufferzone</td> <td>NPu</td> <td>Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr</li> <li>- Schnittgut nach Mahd abführen</li> <li>- keine Standweide, keine Zufütterung, kein Ackerbau</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Bezeichnung	Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Nährstoffpufferzone	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr</li> <li>- Schnittgut nach Mahd abführen</li> <li>- keine Standweide, keine Zufütterung, kein Ackerbau</li> </ul>	
Zone	Bezeichnung	Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen							
Nährstoffpufferzone	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr</li> <li>- Schnittgut nach Mahd abführen</li> <li>- keine Standweide, keine Zufütterung, kein Ackerbau</li> </ul>							

Bisher gültige Fassung		Neuer Entwurf		Bemerkungen																																										
3.5	Schutzobjekte	3.5	Schutzobjekte																																											
§ 21	Schutzziel	§25	Naturobjekte																																											
<p><sup>1</sup> Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p> <p><sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Naturobjekte</th> <th>Schutzziel</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hecken mit Pufferstreifen</td> <td>- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft</td> <td>- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen</td> </tr> <tr> <td>Geschützter Waldrand</td> <td>- Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland</td> <td>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern</td> </tr> <tr> <td>Hochstammobstbestand</td> <td>- Artenreichtum</td> <td>- Abgehende Bäume i.d.R. mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht</td> </tr> <tr> <td>Uferschutzstreifen</td> <td>- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer bzw. Schutzobjekt verhindern</td> <td>- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten - Umbruch nicht zulässig</td> </tr> <tr> <td>Einzelbäume</td> <td>- Artenreichtum</td> <td>- abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen</td> </tr> <tr> <td>Aussichtspunkt</td> <td>- Aussicht freihalten</td> <td>- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</td> </tr> <tr> <td>Geologische Objekte</td> <td>- Erhaltung geologisches Objekt</td> <td>- Erhaltung</td> </tr> </tbody> </table>		Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Hecken mit Pufferstreifen	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen	Geschützter Waldrand	- Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern	Hochstammobstbestand	- Artenreichtum	- Abgehende Bäume i.d.R. mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht	Uferschutzstreifen	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer bzw. Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten - Umbruch nicht zulässig	Einzelbäume	- Artenreichtum	- abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen	Aussichtspunkt	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen	Geologische Objekte	- Erhaltung geologisches Objekt	- Erhaltung	<p><sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p><sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Naturobjekte</th> <th>Schutzziel</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hecken mit Pufferstreifen</td> <td>- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum</td> <td>- 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</td> </tr> <tr> <td>Einzelbäume</td> <td>- Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturrelement - Kulturrelikt - Artenreichtum</td> <td>- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</td> </tr> <tr> <td>Erholungsort</td> <td>- Langfristiger Erhalt</td> <td>- öffentlicher Zugang bewahren - keine kommerzielle Nutzung - keine Beeinträchtigung der umliegenden Natur</td> </tr> <tr> <td>Aussichtspunkt</td> <td>- Aussicht auf Dorfkern freihalten</td> <td>- Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen</td> </tr> <tr> <td>Geologisches Objekt</td> <td>- Erhaltung geologisches Objekt</td> <td>- Erhaltung</td> </tr> </tbody> </table>		Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Hecken mit Pufferstreifen	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens	Einzelbäume	- Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturrelement - Kulturrelikt - Artenreichtum	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen	Erholungsort	- Langfristiger Erhalt	- öffentlicher Zugang bewahren - keine kommerzielle Nutzung - keine Beeinträchtigung der umliegenden Natur	Aussichtspunkt	- Aussicht auf Dorfkern freihalten	- Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen	Geologisches Objekt	- Erhaltung geologisches Objekt	- Erhaltung	
Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung																																												
Hecken mit Pufferstreifen	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen																																												
Geschützter Waldrand	- Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern																																												
Hochstammobstbestand	- Artenreichtum	- Abgehende Bäume i.d.R. mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht																																												
Uferschutzstreifen	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer bzw. Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten - Umbruch nicht zulässig																																												
Einzelbäume	- Artenreichtum	- abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen																																												
Aussichtspunkt	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen																																												
Geologische Objekte	- Erhaltung geologisches Objekt	- Erhaltung																																												
Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung																																												
Hecken mit Pufferstreifen	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens																																												
Einzelbäume	- Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturrelement - Kulturrelikt - Artenreichtum	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen																																												
Erholungsort	- Langfristiger Erhalt	- öffentlicher Zugang bewahren - keine kommerzielle Nutzung - keine Beeinträchtigung der umliegenden Natur																																												
Aussichtspunkt	- Aussicht auf Dorfkern freihalten	- Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen																																												
Geologisches Objekt	- Erhaltung geologisches Objekt	- Erhaltung																																												

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>§ 22</p> <p>Objekte mit Substanzschutz</p> <p><sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.</p> <p>Beratung</p> <p><sup>5</sup> Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p>	<p><b>§ 25a</b></p> <p>Hochstamm-Obstbestand</p> <p><sup>1</sup> Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Sie besitzen neben dem ästhetischen auch einen hohen ökologischen Wert. Die Gemeinde kann sich deshalb für deren Schutz und Förderung einsetzen.</p> <p><sup>2</sup> Die Hochstamm-Obstbäume im ganzen Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ist der Erhalt aufgrund von Bewirtschaftungseinschränkungen nicht zumutbar, kann ein Ersatz an einem anderen Standort innerhalb des Gemeindegebiets bewilligt werden.</p> <p><sup>3</sup> Die Gemeinde kann sich finanziell an Neu- und Ersatzpflanzungen sowie an der Pflege von älteren Hochstammbäumen im ganzen Gemeindegebiet beteiligen.</p> <p><sup>4</sup> Als Ersatz werden Hochstamm-Obstbäume und ökologisch wertvolle Feldbäume wie Eichen, Linden, Ahorne und Vogelkirsche anerkannt.</p> <p><b>§26</b></p> <p>Gebäude mit Substanzschutz</p> <p><sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan 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>Beratung</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann</p>	<p>M-BNO</p>



Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><sup>1</sup> Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.</p> <p><b>§28</b> Wiederherstellungspflicht</p> <p><sup>1</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p> <p><b>3.6 Gefahren- und Überflutungszonen</b></p> <p><b>§29</b> Hochwassergefahrenzone</p> <p><sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> <del>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 hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.</del></p>	<p></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> <p><i>Gemäss wichtigem Hinweis in Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><del><sup>4</sup> 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.</del></p> <p><sup>3</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat 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><i>Gemäss wichtigem Hinweis in Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>4 Definitionen</p> <p>4.2 Abstände</p> <p>§ 26</p> <p>Grenz- und Gebäudeabstand</p> <p><sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände möglich.</p> <p>§ 25</p> <p>Abstand</p> <p><sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe (kleine) Grenzabstand einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).</p> <p>§ 27</p> <p>Reduktion des Gebäudeabstandes</p> <p><sup>1</sup> 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 Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern</p> <p><b>4.1 Abstände und Höhenmasse</b></p> <p><b>§ 29a</b></p> <p>Gebäudeabstand</p> <p><sup>1</sup> Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies ortsbaulich tragbar ist. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.</p>	<p><i>Gemäss § 47 BauG und § 27 BauV ist für einen reduzierten Gebäudeabstand zum bestehenden Nachbarobjekt ein Dienstbarkeitsvertrag zwingend. Der betroffene Eigentümer kann sich aber weigern und der aktuell Bauwillige ist der Leidtragende. Die Gemeinden können in der BNO abweichende Lösungen treffen.</i></p> <p><i>Beispiel.: § 77, Abs. 1 BNO Windisch, 18.12.2019</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>§ 28</b> Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken</p> <p><sup>1</sup> Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.</p> <p><sup>2</sup> Entlang 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><b>§ 29</b> 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><b>§ 30</b> Strassenabstand Stützmauern</p> <p><sup>1</sup> Stützmauern 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><sup>2</sup> Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.</p>	<p><b>§30</b> <b>Gebäude am Hang</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Gebäuden am Hang mit symmetrischer Dachneigung darf die Fassadenhöhe gemäss § 11 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><b>§31</b> <b>Stützmauern</b></p> <p><sup>1</sup> Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1.5 m aufweisen. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind jedoch <del>gemäss § 28 Abs. 2 BauV</del> Ausnahmen zulässig.</p> <p><del><sup>3</sup> Stützmauern sind bevorzugt aus kleinformatigem Kalksandstein zu errichten.</del></p>	<p><i>In § 28 BauV geregelt</i></p> <p><i>In § 28 BauV</i></p> <p><i>In § 111 BauG geregelt</i></p> <p><i>In § 28 BauV geregelt</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>4.1 Ausnützung</p> <p>§ 24 Grünflächenziffer</p> <p><sup>1</sup> Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel angerechnet. Für einen Hochstammbaum werden 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet.</p> <p><sup>2</sup> Die Grünflächen sind so anzulegen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,</li> <li>• die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und</li> <li>• der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.</li> <li>•</li> </ul> <p>§ 23 Ausnützungszuschlag für Zwischenklimazonen</p> <p>Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z. B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt 5 % der BGF, maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.</p>	<p>4.2 Nutzungsdichte</p> <p>§32 Ausnützungsziffer</p> <p><sup>1</sup> Dachgeschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.</p> <p>§33 Nutzungsbonus</p> <p><sup>1</sup> <del>Der Gemeinderat kann in der Wohnzone 2 für gute Projekte eine höhere Ausnützungsziffer bis zum Wert gemäss § 11 bewilligen. Er orientiert sich dabei an folgenden Qualitätskriterien:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Erstellung von Einliegerwohnungen</del></li> <li>• <del>Erstellung von verglasten Balkonen, Sitzplätzen und Wintergärten, wenn die Bauteile geschlossen, ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen</del></li> <li>• <del>Unterirdische Anordnung von mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze</del></li> <li>• <del>Umgebungsgestaltung mit hohem, ökologischen Wert, insbesondere Hochstammobstbäume</del></li> </ul>	<p>Das Baugesetz stellt es den Gemeinden indessen frei, für die einzelnen Zonen Nutzungsziffern festzulegen.</p> <p>Bestimmung in § 11 Abs. 5 verschoben</p> <p>Mit dem Bonus für Einliegerwohnungen wird ein Anreiz für zusätzliche Wohneinheiten gegeben.</p> <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>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen									
<p>4.3 Arealüberbauung</p> <p>§ 31</p> <p style="text-align: center;">Zonenzulässigkeit</p> <p><sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen D und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:</p> <table border="1"> <tr> <td>Zone</td> <td>D</td> <td>W2</td> </tr> <tr> <td>Minimale NBF (Richtwert)</td> <td>3000 m<sup>2</sup></td> <td>2500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Max. AZ</td> <td>0.55</td> <td>0.35</td> </tr> </table> <p>Zonencharakter, Geschosszahl</p> <p><sup>2</sup> Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist grundsätzlich nicht gestattet.</p> <p>Abstellplätze</p> <p><sup>3</sup> Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.</p> <p>§ 32</p> <p>Gewerbe</p> <p>Nicht störend</p> <p><sup>1</sup> Als 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><sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die übli-</p>	Zone	D	W2	Minimale NBF (Richtwert)	3000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	Max. AZ	0.55	0.35	<p>4.3 Arealüberbauung</p> <p>§34</p> <p style="text-align: center;">Arealüberbauung</p> <p><sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen <del>D1</del>, D2 und W2 (ohne W2H und W2G) zulässig. Sie sind ab zusammenhängenden anrechenbaren <del>Landflächen</del> Grundstücksflächen von 2'500 m<sup>2</sup> möglich.</p> <p>Zonencharakter, Geschosszahl</p> <p><sup>2</sup> Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist <del>grundsätzlich</del> nicht gestattet.</p> <p>Abstellplätze</p> <p><sup>3</sup> Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. <b>Sie haben möglichst unter den Gebäuden zu liegen.</b> Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.</p>	<p><i>Kantonale Begrifflichkeit übernehmen</i></p> <p><i>Zur Bewahrung des ländlichen Charakters wird auf ein zusätzliches Geschoss verzichtet.</i></p> <p><i>Gestrichen, da übergeordnet in der BauV geregelt</i></p>
Zone	D	W2									
Minimale NBF (Richtwert)	3000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>									
Max. AZ	0.55	0.35									

<b>Bisher gültige Fassung</b>	<b>Neuer Entwurf</b>	<b>Bemerkungen</b>
<p>chen 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><b>§ 33</b></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><i>In § 23 BauV geregelt</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
5.1 Erschliessung	<b>5 Bauvorschriften</b> <del>5.1 Baureife und Erschliessung</del>	<i>Die Gemeinden können in die BNO spezielle Vorschriften aufnehmen, wenn diese nicht ins Erschliessungsprogramm integriert werden können.</i>
5.1.2 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum		
§ 34 Strassenbezeichnung	<b>§34a</b>	<i>Wird bereits teilweise im § 19 Abs. 3 BauV, §§ 101 Abs. 2 und 110 Abs. 1 lit. d BauG geregelt</i>
<sup>1</sup> Für die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie für die Strassennummerierung ist der Gemeinderat zuständig		
Benützung von Privateigentum	<del>Benützung von Privateigentum</del>	
<sup>2</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.	<del><sup>1</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.</del>	
Grenzabstand	Grenzabstand	<del><sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</del>
<sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.	<del><sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</del>	<del><sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.</del>
<sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.	<del><sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.</del>	
5.2 Technische Bauvorschriften 5.2.1 Allgemeine Anforderungen	<b>5.2 Technische Bauvorschriften</b>	
§ 35 Regeln der Baukunst	<b>§35</b> Allgemeine Anforderungen	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.</p> <p>Begutachtung</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Begutachtung</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute <b>hinsichtlich Einhaltung der Regeln der Baukunst</b> anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.</p> <p><b>§35a</b> Beschädigte Bauten und Anlagen</p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann verfügen, dass beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen innert zwei Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Er ordnet die allenfalls nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Grundeigentümer an.</p> <p><b>§35b</b> Lichtemissionen</p> <p><sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen haben möglichst präzise, grundsätzlich von oben nach unten und ohne unnötige Abstrahlungen in die Umgebung zu erfolgen.</p> <p><sup>2</sup> Die Intensität ist dem Beleuchtungszweck anzupassen. Dort, wo Normen aus Sicherheitsgründen Mindestanforderungen an die Helligkeit stellen, ist über diese möglichst nicht hinauszugehen.</p> <p><del><sup>3</sup> Das verwendete Leuchtmittel soll einen möglichst kleinen Blau- und UV-Anteil aufweisen (z.B. warmweisse LED mit einer Farbtemperatur von weniger als 2700K).</del></p> <p><sup>3</sup> Die Beleuchtung ist nach Möglichkeit bedarfsgerecht zu steuern und zeitweise auszuschalten oder zu reduzieren. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen (z.B. öffentliche oder private Zierbeleuchtungen) sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten. Ausgenommen sind Sportanlagen und Strassenbeleuchtungen.</p>	<p>Abs. 1 weglassen, ist bereits mit § 52 BauG genügend abgedeckt</p> <p>Beispiel: § 52, Abs. 1 BNO Windisch, 18.12.2019</p> <p>Gemäss Hinweis in Vorprüfung</p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>5.2.2 <b>Energiesparmassnahmen</b></p> <p>§ 36</p> <p>Zentral- oder Gruppenheizung</p> <p><sup>1</sup> 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. Abstände, Ausnützung</p> <p><sup>2</sup> Aussenwände 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. Minergie</p> <p><sup>3</sup> Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %.</p>	<p><sup>4</sup> Der Einsatz von Skybeamern und ähnlichen himmelwärts gerichteten Lichtquellen ist verboten. Ausnahmen kann der Gemeinderat bewilligen.</p> <p><b>§36</b></p> <p>Energieeffizienz</p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Es ist möglichst ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme zu prüfen, sofern dies sinnvoll und zumutbar ist.</p> <p><del><sup>3</sup> Insbesondere bei neuen Gemeindebauten im Hoch- und Tiefbau sind zur Energieerzeugung nachhaltige und natürliche Baustoffe zu verwenden.</del></p>	<p><i>Insbesondere ist der Rohstoff Holz zu verwenden.</i></p>
<p>5.3 <b>Wohnhygiene</b></p> <p>§ 37</p> <p>Kriterien</p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.</p>	<p><b>5.3 Wohnhygiene</b></p> <p><b>§37</b></p> <p>Ausrichtung der Wohnungen</p> <p>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 <b>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</b></p> <p>§ 38</p>		

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse:		<i>Teilweise gestrichen, da übergeordnet im § 36a BauV geregelt</i>
Raummasse		
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumhöhe                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-Vollgeschoss            mind. 2.30 m</li> <li>-Dachgeschoss        mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> der Fläche</li> </ul> </li> </ul>		
Fensterfläche		
mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)		
Dachflächenfenster		
Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden		
Kochnischen, Nassräume		
Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden		
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstellraum            mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</li> <li>-pro Wohnung</li> <li>• Keller                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- für eine 1-Zimmer-Wohnung    mind. 4 m<sup>2</sup></li> <li>- für jedes weitere Zimmer    1 m<sup>2</sup> zusätzlich</li> </ul> </li> </ul>		
Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen		
<sup>3</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).		<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
<sup>2</sup> In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.		
Balkone		
<sup>4</sup> Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.		
Geländer, Brüstungen, Handläufe		

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><sup>5</sup>Die Empfehlungen der SIA-Normen sind einzuhalten.</p> <p><b>§ 39</b> 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><b>5.4 Ausstattung</b></p> <p><b>§ 40</b> Anordnung der Parkplätze</p> <p><sup>1</sup> Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p><sup>2</sup> Der 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><sup>3</sup> Es darf kein Platzwasser auf die Strasse fliessen.</p> <p><b>§ 41</b> Abstellräume</p> <p><sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p> <p>Abstellplätze</p> <p><sup>2</sup> Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z. B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.</p> <p><b>§ 42</b> Spielplätze</p>	<p><b>§38</b> Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>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><b>5.4 Ausstattung</b></p> <p><b>§38a</b> <b>Parkierung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und der VSS-Norm SN 40 281.</p> <p><sup>2</sup> Der Garagenvorplatz muss vom Strassenmark- bzw. vom Gehweg gemessen, eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen. In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten.</p> <p><b>§39</b> Spielgeräte, Kinderwagen</p> <p><sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.</p> <p><b>§40</b> Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen</p>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><sup>1</sup> Die 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><sup>2</sup> Die 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><sup>3</sup> Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p>	<p><sup>1</sup> Die Grösse der Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Gesamtüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> <p><sup>2</sup> Die 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><sup>3</sup> Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p> <p><b>§41</b> Abstellplatz für Abfallcontainer</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.</p> <p><b>§42</b> Gestaltung öffentlicher Raum</p> <p><sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkieranlagen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p>	<p>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.</p>

<b>Bisher gültige Fassung</b>	<b>Neuer Entwurf</b>	<i>Bemerkungen</i>
	<p><sup>4</sup> 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><sup>5</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>6 Schutzvorschriften</p> <p>6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz</p> <p>6.1.1 Allgemeine Anforderungen</p> <p>§ 43</p> <p>Kriterien</p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <p>a) Stellung</p> <p>b) Grösse der Baukuben</p> <p>c) Wirkung im Strassenraum</p> <p>d) Form, Staffelung, Gliederung der Baukuben</p> <p>e) Dachform, Dachneigung</p> <p>f) Fassadengliederung</p> <p>g) Materialwahl, Farbe</p> <p>h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen</p> <p>Bewilligungsverfahren</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen</p> <p>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;</p> <p>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;</p> <p>c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;</p> <p>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und</p> <p>e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> <p>Bauten am Rand des Baugebietes</p> <p><sup>3</sup> Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p>	<p>6 Schutzvorschriften</p> <p>6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege</p> <p>§43</p> <p>Allgemeine Anforderungen</p> <p><sup>1</sup> 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;</p> <p>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;</p> <p>c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;</p> <p>d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> <p><del><sup>3</sup> Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</del></p> <p><b>§43a</b></p> <p>Siedlungsråder</p> <p><sup>1</sup> Am Siedlungsrand ist die Einordnung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.</p>	<p><i>Der rechtskräftige § 43 Abs. 1 wird neu im § 15e BauV geregelt</i></p> <p><i>Separater § 43a</i></p> <p><i>Mustervorschrift Kanton Aargau (Abs. 1+2)</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>§ 44</b></p> <p>Grundsatz</p> <p><sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Flachdachverbot</p> <p><sup>2</sup> Flachdächer sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nicht gestattet. Dachdurchbrüche</p> <p><sup>3</sup> Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachdurchbrüche auf der ersten Dachgeschossebene auf max. 1/3 der massgebenden Fassadenlänge zugelassen.</p> <p><sup>4</sup> In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 7 Abs. 4 und 5.</p>	<p><sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind standortgerechte, grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden.</p>	<p>Bereits abschliessend im Kapitel 2 „Raumplanung“ geregelt</p>
<p><b>§ 45</b></p> <p>Aussenraumgestaltung</p> <p>Grundsätze</p> <p><sup>1</sup> Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.</p> <p>Terrainsicherung</p> <p><sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und nach Möglichkeit zu bepflanzen.</p>	<p><b>§44</b></p> <p>Aussenraumgestaltung</p> <p>Grundsätze</p> <p><sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen <b>sind auf ein geringes Mass zu beschränken und</b> müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.</p> <p>Terrainsicherung</p> <p><sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und nach Möglichkeit zu bepflanzen.</p>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>Baubewilligung</p> <p><sup>3</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p> <p><b>6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung</b> <b>§ 46</b></p> <p>Alternativenergieanlagen</p> <p>Anlagen für die Gewinnung von Energie (Kollektoren, Wärmeaustauscher und dergleichen) haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p><b>6.3 Umweltschutz</b></p> <p><b>§ 47</b></p> <p>Einwirkungen</p> <p><sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>Massnahmen</p> <p><sup>2</sup> 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>Umgebungsplan</p> <p><sup>3</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Mit dem Bauprojekt ist dem Gemeinderat ein Bepflanzungsplan vorzulegen. <del>Dieser muss eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen enthalten.</del> Für die Begrünung sind standortgerechte, grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Es ist eine artenreiche Bepflanzung anzustreben. Zu empfehlen sind auch Hochstammobstbäume. Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Wert sind zu vermeiden.</p> <p><b>6.2 Umweltschutz</b></p> <p><b>§45</b></p> <p>Einwirkungen</p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> 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><b>§46</b></p>	<p><i>Textanpassung gemäss Vorprüfung</i></p> <p><i>Alternativer Formulierungsvorschlag: „Stein- und Schottergärten mit versiegeltem Unterbau sind zu vermeiden.“</i></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>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	Materialablagerungen	
	<p><sup>1</sup> Die Ablagerung von Material (Schüttgut) für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.</p> <p><sup>2</sup> 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>Gemäss § 49 Abs. 2 e) BauV geregelt</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>
<p>7 Vollzug und Verfahren</p> <p>7.1 Zuständigkeit</p>	<p>7 Vollzug und Verfahren</p> <p><del>7.1 Zuständigkeit</del></p>	
<p>§ 48</p> <p style="text-align: center;">Kommissionen, Fachleute</p> <p><sup>1</sup> Der 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><sup>2</sup> Der 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><sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>	<p>§47</p> <p style="text-align: center;">Zuständigkeit</p> <p>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>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><b>§48</b></p> <p>Fachgutachten durch Fachberater</p> <p><sup>1</sup> <del>In den Dorfzonen kann</del> Der Gemeinderat <b>kann</b> die Bauherrschaft beauftragen, auf eigene Kosten ein Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einzuholen. Das Fachgutachten dient dabei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen, Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten <del>in den Dorfzonen</del>.</p>	
<p><b>§ 49</b></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 Bau-sachen vom 19. August 2005.</p>	<p><b>§49</b></p> <p>Gebühren</p> <p>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><i>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.</i></p>
	<p><b>§50</b></p> <p>Vollzugsrichtlinien Naturschutz</p> <p>Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutz-zonen und Naturobjekte.</p>	<p><i>Befugnis an den Gemeinderat, bei Bedarf neue Richtlinien zu erlassen.</i></p>



## Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

### Einzelbäume gemäss § 25

Inventar Nr.	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
B1	Linde	Oberdorf	144
B2	Nussbaum	Hegi	37
B3	Eiche	Gruebmann	559

### Geologische Objekte gemäss § 25

Inventar Nr.	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
G01	Wasserfall mit Felswand	Aesch	802
G02	Gesteinsformation mit Auswaschungen	Boppehalde	663
G03	Findling	Buessge	568
G04	Felswand	Chláb	281
G05	Korallenkalk Findlinge	Gäcket	394
G06	Felswand	Gisliflüh	574
G07	Felswand	Grändel	248
G08	Felswand	Helgehölzli	704
G09	Wasserfall mit Felswand	Helgehölzli	762
G10	Sandsteinfelsen	Hundshübel	922
G11	Bachklus	Hundshübel	530
G12	Wasserfall	Hüslimatt	493
G13	Felsband	Näbeschwummele	568
G14	Felsband	Näbeschwummele	568
G15	Doline und Karstfelsen	Neu Schlatt	568
G16	Jurafelschichtung	Polenstrasse / Zwischenflüe	424
G17	Gratfelsen mit Jurafaltung	Schenkenberg	470
G18	Gratfelsen mit Jurafaltung	Schliterech	395
G19	Kalkfelswand	Schürlimatt	770
G20	Felsen	Schürlimatt	791
G21	Felswand	Schürlimatt West	791
G22	Felsband	Spinnebühel	281
G23	Felssporn	Stigächer	568
G24	Felsband	Stigächer	568
G25	4 Bodensenken	Stützli	281
G26	Grosse Felsblockschutthalde	Wandflüh / im Hard	281
G27	Felswand	Zeiherr Homberg	843

Gebäude unter Substanzschutz gemäss § 26

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	Gasthaus «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 § 27

Inventar Nr.	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
THA909	Tafel Polenstrasse (1941/42)	Polenstrasse	2, 76
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 abgebrochenen Schloss- trotte (1638)	am Gemeindehaus, Gässli 265	144
THA913A	Grenzstein (1717)	Obereich / Chalm- berg 2650663 / 1255602	369
THA913C	Grenzstein (1732)	Gatter 2649735 / 1252726	846
THA913D	Grenzstein (1717)	Kasteln, Haupt- strasse 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	Gisliflüh, östlich des Gipfels 2650824 / 1253007	574
THA914	Türgewände am ehem. Dienstenhaus (1549)	Schenkenberg 143	451
THA915	«Kirchenstock», Nebengebäude bei der Kir- che (1856)	Kirchgasse, bei der Kirche	217
THA919	Aussichtspunkt (1819/29) mit Alpenzeiger (1900)	Gisliflüh 2650533 / 1252947	574

**Anhang B**      **Kantonale Denkmalschutzobjekte Orientierungsinhalt**

<b>Inventar Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Strasse / Nr.</b>	<b>Parzelle Nr.</b>
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

**Anhang C Messweisen Dachdurchbrüche Dorfzone 1 und 2 (Richtwerte des § 12 Abs. 10 BNO)**

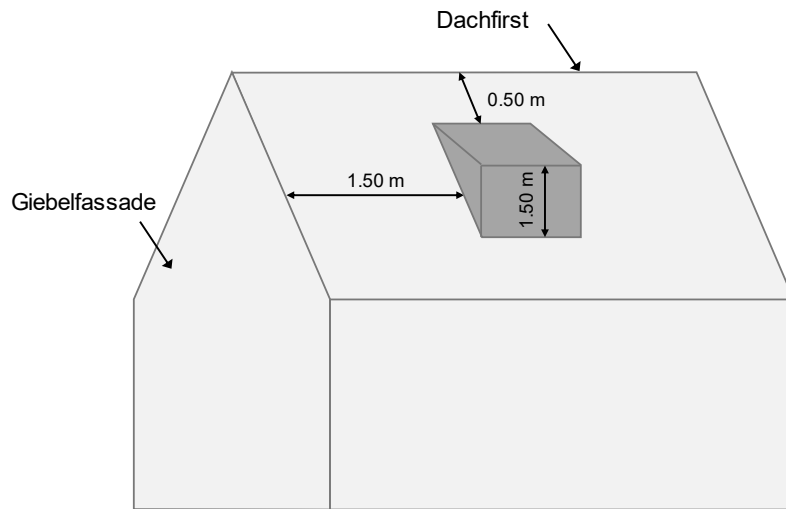


Abbildung 1: Messweisen Schleppegaube

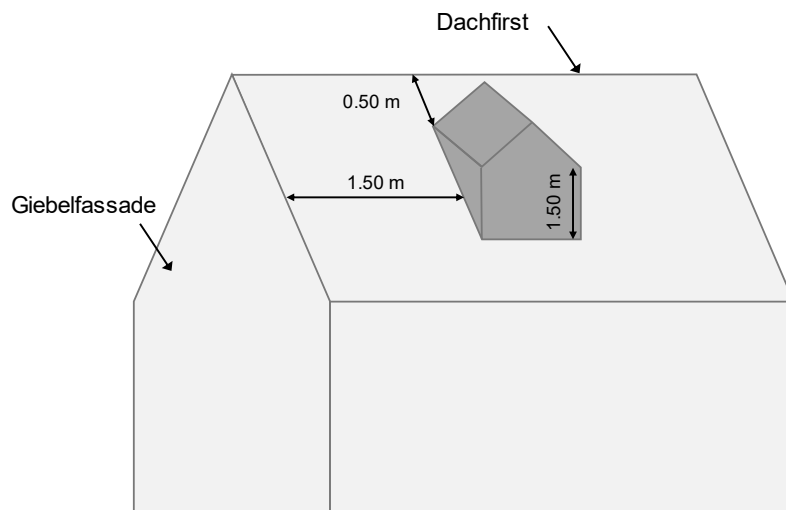


Abbildung 2: Messweisen Giebellukarne

**Anhang D Skizze Garage und Garagenvorplatz Wohnzone 2 Häuptli (§ 13a Abs. 6+7 BNO)**

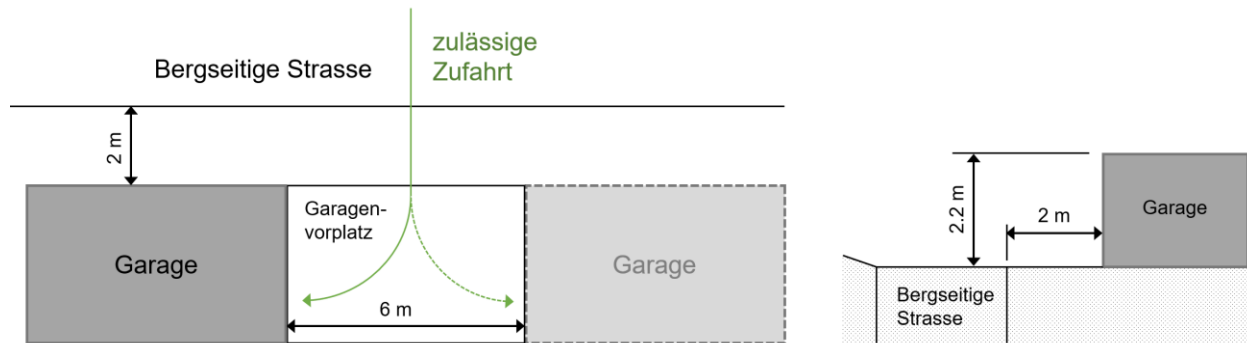


Abbildung 3: Skizze Länge Garagenvorplatz (links) und Fassadenhöhe (rechts)