

# 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 abschliessende Vorprüfung**

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

<b>BEARBEITUNGEN</b>		
<b>Datum</b>	<b>Besprochene Teile</b>	<b>Bemerkungen</b>
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
19.12.2025	Gesamtentwurf	Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung, fachliche Stellungnahme vom 23.09.2025

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>1 Geltungsbereich</b></p> <p><b>§ 1</b> 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><b>§ 2</b> 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><b>§1</b> 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</b> Übergeordnetes Recht</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> Nebst allen Gesetzesgrundlagen ist das Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz (ISOS) zu beachten.</p> <p><sup>3</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten. Baugesuche sind gründlich 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><sup>7</sup> Bauten, Strassen- und Freiräume sind klimaangepasst zu planen und zu bauen.</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“</p> <p><sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Oberdorf“ (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 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><sup>3</sup> Strassenbegleitende Bauten dürfen talseits dreigeschossig in Erscheinung treten, wenn dies die ortsbauliche Situation nicht wesentlich beeinträchtigt. Strassenseitig sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.</p> <p><sup>4</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="900 274 931 296"><b>§5</b></p> <p data-bbox="999 300 1402 322">Entwicklungsgebiet „Hauptli-Mitte“</p> <p data-bbox="900 363 1850 450"><sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Hauptli-Mitte“ (2) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p data-bbox="900 456 1375 478"><sup>2</sup> Es gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul data-bbox="900 497 1850 836" style="list-style-type: none"><li data-bbox="900 497 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="900 590 1850 708">• 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="900 715 1850 801">• 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 data-bbox="900 807 1326 829">• Flachdächer sind nicht zulässig.</li></ul> <p data-bbox="900 871 1850 989"><sup>3</sup> Ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Grundnutzung kann im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht geltend gemacht werden. Terrassenhäuser sind auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht zulässig. Die Ausnützungsziffer von 0.4 darf nicht überschritten werden.</p>	<i>Unbedingte Gestaltungsplanpflicht</i>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><b>§6</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, ist behördenverbindlich 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>Ausnutzungsziffer max.</th> <th>Taufseitige Fassadenhöhe</th> <th>Gesamthöhe</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>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>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 / 0.40*</td> <td>7.6 m</td> <td>10 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>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 / 0.40*</td> <td>6.5 m</td> <td>8 m</td> <td>20°-45°</td> <td>4 m</td> <td>8 m</td> <td>II</td> <td>§14</td> </tr> <tr> <td>Arbeitszone</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>10 m x</td> <td>6° - 45°</td> <td>4 m</td> <td>-</td> <td>III</td> <td>§15</td> </tr> <tr> <td>Zone für öff. Bauten &amp; Anlagen</td> <td>o</td> <td>-</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>6° - 50°</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>II</td> <td>§ 16</td> </tr> <tr> <td>Grünzone</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>I</td> <td>§17</td> </tr> </tbody> </table>											Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer max.	Taufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	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	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	30° - 50° (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	§12	Wohnzone 2	2	0.35 / 0.40*	7.6 m	10 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13	Wohnzone 2 Gländ	2	0.30	6.5 m	8 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13	Wohnzone 2 Häuptli	2	0.35 / 0.40*	6.5 m	8 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§14	Arbeitszone	-	-	-	10 m x	6° - 45°	4 m	-	III	§15	Zone für öff. Bauten & Anlagen	o	-	o	o	6° - 50°	o	o	II	§ 16	Grünzone	-	-	-	-	-	-	-	I	§17	
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	Ausnutzungsziffer max.	Taufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	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	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	30° - 50° (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	§12																																																																																																																																																																																				
Wohnzone 2	2	0.35 / 0.40*	7.6 m	10 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13																																																																																																																																																																																				
Wohnzone 2 Gländ	2	0.30	6.5 m	8 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13																																																																																																																																																																																				
Wohnzone 2 Häuptli	2	0.35 / 0.40*	6.5 m	8 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§14																																																																																																																																																																																				
Arbeitszone	-	-	-	10 m x	6° - 45°	4 m	-	III	§15																																																																																																																																																																																				
Zone für öff. Bauten & Anlagen	o	-	o	o	6° - 50°	o	o	II	§ 16																																																																																																																																																																																				
Grünzone	-	-	-	-	-	-	-	I	§17																																																																																																																																																																																				

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>Mit "o" bezeichnete Masse</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>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>Innerhalb des Perimeters der Sondernutzungsplanungspflicht Hauptli-Geissacher gelten auch die Vorschriften des Überbauungsplanes Hauptli-Geissacher und dessen Spezialbauvorschriften. Bauweise</p> <p><sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</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>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 in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.</p> <p><sup>4</sup> Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich „-“ gekennzeichnet.</p> <p><sup>5</sup> Die mit * bezeichneten Ausnutzungsziffern dürfen nur erreicht werden, wenn Gebäude mit mindestens zwei eigenständigen Wohneinheiten oder Reiheneinfamilienhäuser oder Doppel-einfamilienhäuser erstellt werden.</p> <p><sup>6</sup> Dächer mit einer Neigung von weniger als 6° sind ökologisch wertvoll zu begründen, gemäss SIA-Norm 564 312. Eine Kombination mit Energiegewinnung und Wasserrückhalt ist möglich.</p>	<p><i>Präzisierung gemäss Vorprüfung</i></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>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>§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> Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl. sind nur zugelassen, wenn sie unauffällig in die bestehende Bebauung integriert und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbar sind.</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 von Gebäudeteilen sind im Rahmen einer Voranfrage zu klären. Alternativ kann der Gemeinderat die Bauherrschaft beauftragen, ein Fachgutachten zur Beurteilung einzuholen.</p> <p><sup>3</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig. Vorhaben, welche gemäss kantonalem Recht bewilligungsfrei sind, wie Umgebungsgestaltungen, Aussenanstriche, Neueindeckungen von Dächern, und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden bedürfen die Zustimmung des Gemeinderates. Die Gestaltung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen gebauten Umgebung auszuführen und muss sich gut einordnern.</p>	<p><i>Kantonale Begrifflichkeit übernehmen</i></p> <p><i>sh. § 8, Abs. 1 BNO Aarburg, 30.3.2016</i></p> <p><i>Zonenzweck wird in die Tabelle Absatz 10 integriert</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p style="text-align: center;">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> <p style="text-align: center;">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><sup>4</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><sup>5</sup> In der Regel ist für die Fassaden verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden.</p> <p><sup>6</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>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen														
<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>Antennen</p> <p><sup>9</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig.</p>	<p><sup>7</sup> Die Freiräume sind attraktiv und 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><sup>8</sup> Die im Bauzonenplan ausgeschiedenen Dorfzonen, Dorfzone 1 (D1) und Dorfzone 2 (D2), unterscheiden sich wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="898 820 2074 1423"> <thead> <tr> <th>Dorfzone 1 (D1)</th> <th>Dorfzone 2 (D2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>a) 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>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 Ausnahmen bewilligen, sofern das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</td> <td>Der Abbruch von Gebäuden ist zugelassen.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>c) 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 in Einzelfällen von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen.</td> </tr> </tbody> </table>	Dorfzone 1 (D1)	Dorfzone 2 (D2)	<b>a) 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>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 Ausnahmen bewilligen, sofern das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.	Der Abbruch von Gebäuden ist zugelassen.	<b>c) 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 in Einzelfällen von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen.	<p><i>Textoptimierung</i></p>
Dorfzone 1 (D1)	Dorfzone 2 (D2)															
<b>a) 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>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 Ausnahmen bewilligen, sofern das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.	Der Abbruch von Gebäuden ist zugelassen.															
<b>c) 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 in Einzelfällen von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen.															

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><b>d) Einpassung</b></p> <p>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.</p>	<p>Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente hat sich gut in das Ortsbild einzuordnen.</p>
	<p><b>e) Dachgestaltung</b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p><b>f) Dachdurchbrüche</b></p> <p>Dachdurchbrüche auf der ersten Dachebene sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. 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. Zudem gelten die folgenden Vorgaben:</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><b>§13</b> 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. Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl. sind nur zugelassen, wenn sie unauffällig in die bestehende Bebauung integriert und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbar sind.</p> <p><sup>2</sup> Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Dreifamilienhäuser mit einer oder zwei Einliegerwohnungen. In der W2 und W2H sind auch Reiheneinfamilienhäuser und in der W2 Gebäude bis maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Terrassenhäuser sind nicht zugelassen.</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><sup>4</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><i>Hinweis aus Vorprüfung nicht umsetzen</i> <i>sh. § 8, Abs. 1 BNO Aarburg, 30.3.2016</i></p> <p><i>Empfehlung aus Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><b>§ 14</b> Wohnzone 2 Häuptli (W2H)</p> <p><sup>1</sup> In der Wohnzone 2 Häuptli (W2H) gelten aufgrund der steilen Hanglage nebst den Zonenvorschriften gemäss § 13 zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume.</p> <p><sup>2</sup> Die Bauten sind besonders sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern.</p> <p><sup>3</sup> Die Firstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.</p> <p><sup>4</sup> Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer. Die Dacheindeckung hat mit dunkelbraunen 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 das Strassenmark 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 Vorplatz einer parallel zur Strasse angeordneten Garage, muss mindestens 6 m Länge aufweisen. Dabei darf die strassenseitige Fassadenhöhe der Garage max. 2.2 m betragen.</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><sup>9</sup> Es sind maximal 3 Bautiefen zulässig.</p>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>3.1.4 Wohnzone 1 Gländ (W1G)</b></p> <p><b>§ 9</b></p> <p>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>6</sup> Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV</p>	<p><b>§15</b></p> <p>Arbeitszone</p> <p><sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl. sind nur zugelassen, wenn sie unauffällig in die bestehende Bebauung integriert und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbar sind.</p>	<p><i>Die Zonenbestimmungen der Wohnzone 1 Gländ fliessen in die Wohnzone 2 Gländ ein.</i></p>
<p><b>3.1.5 Gewerbezone (G)</b></p> <p><b>§ 10</b></p> <p>Nutzung</p> <p><sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie für Dienstleistungen bestimmt.</p>		<p><i>Kantonale Begrifflichkeiten übernehmen</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><sup>2</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">Umgebung, Materialien</p> <p><sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p> <p><sup>4</sup> Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p> <p><b>3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)</b></p> <p><b>§ 11</b></p> <p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">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><sup>2</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</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 Arbeitszone „Langmatt“ Beachtung zu schenken. In der Arbeitszone „Mülimatt“ ist der bestehende Trenngürtel in seiner Dimension und Vegetation zu erhalten.</p> <p><sup>4</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.</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>§16</b></p> <p style="text-align: center;">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><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><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></p> <p style="text-align: right;"><i>Gemäss wichtigem Hinweis in Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>3.1.7 Grünzone (Gr)</b></p> <p><b>§ 12</b></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><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><b>§17</b></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. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Gewässerraumzone gemäss § 23 BNO.</p> <p><sup>2</sup> Die Grünzone ist mit Ausnahme der nachfolgend genannten bewilligungspflichtigen Massnahmen von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, Cheminées usw.) zur Pflege der Grünzone notwendige Kleinbauten, sowie Anlagen, welche der Siedlungsentwässerung dienen.</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><i>Die Grünzone entlang des Talbaches wird belassen und mit einer Gewässerraumzone überlagert.</i></p>
<p><b>3.2 Landwirtschaftszonen</b></p> <p><b>3.2.1 Landwirtschaftszone (LWZ)</b></p> <p><b>§ 13</b></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><b>3.2 Landwirtschaftszonen</b></p> <p><b>§18</b></p> <p>Landwirtschaftszone</p> <p><sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.</p>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>Ökologischer Ausgleich</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><b>§ 14</b></p> <p>Grundsätze</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>Baumasse, Abstände</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 wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe</p> <p><sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>Rebbau</p> <p><sup>6</sup> Rebbau ist in der Landschaftsschutzzone erlaubt.</p>	<p><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</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><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><sup>5</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p><b>§19</b></p> <p>Rebbauzone</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</p>	<p>Aufheben: Bauten ausserhalb der Bauzone liegen grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich des Kantons.</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>

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>beschränken. Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.</p> <p><sup>3</sup> Es sind nur dem Rebbau dienende Bauten und Anlagen gestattet. Rebhäuschen 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.</p> <p><b>3.3     Schutzzonen</b></p> <p>§20</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. 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.</p>	<p><i>Gemäss Vorbehalt in Vorprüfung.</i></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" data-bbox="165 1139 831 1390"> <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>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 style="text-align: center;">Ausnahmen</p> <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><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, der zuständigen kantonalen Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt 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 abweichende oder 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" data-bbox="900 1139 1771 1390"> <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), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag, erster Schnitt ab 15. Juni, Schnittnutzung, in Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstbeweidung möglich</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), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag, erster Schnitt ab 15. Juni, Schnittnutzung, in Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstbeweidung möglich	<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>
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), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag, erster Schnitt ab 15. Juni, Schnittnutzung, in Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstbeweidung möglich												

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><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>Feuchtstandort</p>	<p>Erhaltung und Förderung der Amphibienbestände sowie Förderung der regionalen Feucht- / Sumpf-Wiesenvegetation</p>	<p>keine Beweidung, kein Betreten, Schnittzeitpunkt bei Streuwiesen (Riedwiese) im Herbst/Winter</p>	<p><i>Gemäss wichtigem Hinweis und Hinweis BAFU in Vorprüfung</i></p> <p><i>Siehe Tabelle Naturschutzzonen unter Kap. 3.3.1</i></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><b>3.4.2 Landschaftsschutzzone</b> <b>§ 20</b></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 Verteilkabinen)</li> <li>• Flur- und Wanderwege</li> <li>• Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich</li> </ul>	<p><b>§21</b></p> <p style="text-align: center;">Landschaftsschutzzone</p> <p><sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone und der Rebbauzone 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><sup>2</sup>Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone und Rebbauzone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten, soweit sie dem Zonenzweck widersprechen.</p> <p><sup>3</sup>Die nachfolgenden Vorgaben sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Landschaftsschutzzone angewiesen sind und ihnen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Untergeordnete betriebsnotwendige Neubauten und Installationen (z.B. Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und Witterungsschutzanlagen) sowie Bienenhäuschen und kleinere Terrainveränderungen, die der Bewirtschaftung dienen (z.B. Terrassierungen von Rebbergen)</li> <li>b. Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz oder Ähnliches</li> <li>c. Flur- und Wanderwege</li> </ol> <p>Alle Vorhaben sind optimal ins Landschaftsbild und ins Terrain einzupassen.</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
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renaturierungsmassnahmen</li> </ul> <p>können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>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><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. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Material, Farbe etc. optimal in die Landschaft einzupassen.</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>„Siedlungseier“</p>
<p><b>3.3.3 Naturschutzzone im Wald</b></p> <p>§ 17</p> <p>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>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><b>§22</b></p> <p>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><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>* <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>)</p>

Bisher gültige Fassung			Neuer Entwurf			Bemerkungen																					
<p><sup>3</sup> Es wird folgende Naturschutzzone im Wald ausgeschieden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung im Plan</th> <th>Schutzziel</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Hard (H)</b></td> <td>naturwaldgemässe Bestockung, Tothholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in südexponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese, Erhaltung und Förderung des Lebensraumes gefährdeter Tierarten, insbesondere der Reptilien</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <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> </td> </tr> </tbody> </table>			Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen		<b>Hard (H)</b>	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>	<p><sup>4</sup> Die Zone wird wie folgt unterteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Schutzziele</th> <th colspan="2">Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturwaldgemässe Bestockung</td> <td>Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums</td> <td> <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> </td> </tr> <tr> <td>Felsflur, Blockschutthalde</td> <td>Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Orchideenreicher Föhrenwald</td> <td>Sicherung Lebensraum</td> <td> <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> </td> </tr> <tr> <td>Altholzinsel / Naturwaldreservat</td> <td>Prozessschutz</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf jegliche Holznutzung und Pflegeeingriffe</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>			Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen		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>	Felsflur, Blockschutthalde	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Felsen / Blockschutthalden 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>
Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen																									
<b>Hard (H)</b>	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>																									
Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen																										
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>																									
Felsflur, Blockschutthalde	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Felsen / Blockschutthalden 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

Bisher gültige Fassung		Neuer Entwurf		Bemerkungen
<p>und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Tothholz sind zu belassen.</p> <p><sup>3</sup> Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:</p>				
Bezeichnung im Plan		Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	
Altholzinsel Sunneberg Gisliflüh	(A)	Altholzinsel; unbeeinflusster Alterungs- und Zerfallsprozess im bezeichneten Gebiet	- Verzicht auf jegliche Holznutzung und Pflegeeingriffe	
Hard	(H)	naturwaldgemässe Bestockung, Tothholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in südexponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Tothholzanteil 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 - Tothholzanteil 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> Gewässerraumzone</p> <p><sup>1</sup> Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone 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><sup>3</sup> Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gem. § 24.</p> <p><b>§ 24</b> Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern im Kulturland</p> <p><sup>1</sup> Bei offenen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m ab dem Rand der Gerinnesohle, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.</p> <p><b>§ 25</b> Pufferzonen</p> <p><sup>1</sup> Pufferzonen sind der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p><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 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></p> <p><i>Gemäss Hinweis in Vorprüfung</i></p> <p><i>Gemäss Vorbehalt aus Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen								
	<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>Nährstoff-puffer-zone</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	Nährstoff-puffer-zone	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							
Nährstoff-puffer-zone	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			§26  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>			<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>			
<b>Naturobjekte</b>	<b>Schutzziel</b>	<b>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</b>	<b>Naturobjekte</b>	<b>Schutzziel</b>	<b>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</b>	
Hecken mit Pufferstreifen	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen	Hecken mit Pufferstreifen	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens	
Geschützter Waldrand	- Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern	Ökologisch wertvoller Waldrand	- Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Vorgelagerten Krautsaum von 3m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)	
Hochstammobstbestand	- Artenreichtum	- Abgehende Bäume i.d.R. mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht	Einzelbäume	- Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturrelement - Kulturrelikt - Artenreichtum	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen	
Uferschutzstreifen	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer bzw. Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten - Umbruch nicht zulässig	Erholungsort	- Langfristiger Erhalt	- öffentlicher Zugang bewahren - keine kommerzielle Nutzung - keine Beeinträchtigung der umliegenden Natur	
Einzelbäume	- Artenreichtum	- abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen	Aussichtspunkt	- Aussicht auf Dorfkern freihalten	- Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen	
Aussichtspunkt	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen	Geologisches Objekt	- Erhaltung geologisches Objekt	- Erhaltung	
Geologische Objekte	- Erhaltung geologisches Objekt	- Erhaltung				

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p><b>§ 27</b></p> <p style="text-align: center;">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>§ 22</b></p> <p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">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>§28</b></p> <p style="text-align: center;">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><sup>2</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.</p>	<p>M-BNO</p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>Gebäude mit erhöhten Anforderungen für einen Abbruch</p> <p><sup>2</sup> Die im Anhang speziell bezeichneten Gebäude prägen das Ortsbild massgeblich. Sie dürfen nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn der Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und dem generellen Erscheinungsbild gesichert ist. Einem Abbruchgesuch ist zwingend ein Fachgutachten beizulegen.</p> <p>Gebäude mit Volumenschutz</p> <p><sup>3</sup> Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Bauten und sämtliche Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.</p> <p><sup>4</sup> Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des kantonalen Baudepartementes voraus.</p>	<p><b>§29</b></p> <p>Kulturobjekte</p> <p><sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p><b>§30</b></p> <p>Historische Verkehrswege</p> <p><sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbescrieb) geschützt. Bauliche Ein-</p>	<p><i>Regelung über Zonenvorschriften Dorfzone 1</i></p> <p><i>Aufhebung Volumenschutz</i></p> <p><i>Unterschutzstellung von Wegkreuzen, Brunnen, Grenzsteine, Parkanlagen, Bauerngärten, geologische Objekte, usw.</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p>griffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.</p> <p><b>§31</b> Wiederherstellungspflicht</p> <p><sup>1</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlosten lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p> <p><b>3.6 Gefahren- und Überflutungszonen</b></p> <p><b>§32</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> 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>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>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>4 Definitionen</b></p> <p><b>4.2 Abstände</b></p> <p><b>§ 26</b></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><b>§ 25</b></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><b>§ 27</b></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><b>4 Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern</b></p> <p><b>4.1 Abstände und Höhenmasse</b></p> <p><b>§ 33</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. 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>§34</b> Gebäude am Hang</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><sup>2</sup> In der Wohnzone W2H dürfen Gebäude talseitig nicht dreigeschossig in Erscheinung treten.</p> <p><b>§35</b> Stützmauern</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 Ausnahmen zulässig.</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><b>4.1 Ausnützung</b></p> <p><b>§ 24</b> 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><b>§ 23</b> 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><b>4.3 Arealüberbauung</b></p> <p><b>§ 31</b> 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 Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>D</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	Zone	D	W2	Minimale NBF (Richtwert)	3000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	Max. AZ	0.55	0.35	<p><b>4.2 Nutzungsdichte</b></p> <p><b>§36</b> Ausnützungsziffer</p> <p><sup>1</sup> Dachgeschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.</p> <p><b>4.3 Arealüberbauung</b></p> <p><b>§37</b> Arealüberbauung</p> <p><sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen D2 und W2 (ohne W2H und W2G) zulässig. Sie sind ab zusammenhängenden anrechenbaren Grundstücksflächen von 2'500 m<sup>2</sup> möglich.</p>	<p><i>Das Baugesetz stellt es den Gemeinden indessen frei, für die einzelnen Zonen Nutzungsziffern festzulegen.</i></p> <p><i>Kantonale Begrifflichkeit übernehmen</i></p>
Zone	D	W2									
Minimale NBF (Richtwert)	3000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>									
Max. AZ	0.55	0.35									

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<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><b>§ 32</b> 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 üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Nicht unter diesen Begriff fallen Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.</p> <p><b>§ 33</b> 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><sup>2</sup> Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sie haben möglichst unter den Gebäuden zu liegen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.</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> <p><i>In § 23 BauV geregelt</i></p>



Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<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><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute hinsichtlich Einhaltung der Regeln der Baukunst anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.</p> <p><b>§39</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>§40</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><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><sup>4</sup> Der Einsatz von Skybeamern und ähnlichen himmelwärts gerichteten Lichtquellen ist verboten. Ausnahmen kann der Gemeinderat bewilligen.</p>	<p></p> <p><i>Beispiel: § 52, Abs. 1 BNO Windisch, 18.12.2019</i></p> <p><i>Gemäss Hinweis in Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>5.2.2 Energiesparmassnahmen</b></p> <p><b>§ 36</b></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><b>5.3 Wohnhygiene</b></p> <p><b>§ 37</b> Kriterien</p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.</p> <p><b>5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</b></p> <p><b>§ 38</b> <sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse: Raummasse</p>	<p><b>§41</b> 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. 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><b>5.2 Wohnhygiene</b></p> <p><b>§42</b> Ausrichtung der Wohnungen</p> <p><sup>1</sup> 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. Teilweise gestrichen, da übergeordnet im § 36a BauV geregelt</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <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> <p>Fensterfläche mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</p> <p>Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden</p> <p>Kochnischen, Nassräume Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden</p> <p>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstellraum mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) <ul style="list-style-type: none"> <li>-pro Wohnung</li> </ul> </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> <p>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</p> <p><sup>3</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p><sup>2</sup> In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> <p>Balkone</p> <p><sup>4</sup> Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.</p> <p>Geländer, Brüstungen, Handläufe</p> <p><sup>5</sup> Die Empfehlungen der SIA-Normen sind einzuhalten.</p>	<p><sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<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 Parkierungsanlagen 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>§43</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>5.3 Ausstattung</b></p> <p><b>§44</b> <b>Parkierung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und der Norm VSS 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><sup>3</sup> Die Parkfelder sind wasserdurchlässig und so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht.</p> <p><b>§45</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>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>§ 42 Spielplätze</p> <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>§46 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen</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>§47 Abstellplatz für Abfallcontainer</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.</p> <p>§48 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 sowie angemessen mit grosskronigen Bäumen zu beschatten.</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>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</p>

<b>Bisher gültige Fassung</b>	<b>Neuer Entwurf</b>	<b>Bemerkungen</b>
	<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><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>	<p><i>attraktiv zu gestalten.</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p><b>6</b>      <b>Schutzvorschriften</b></p> <p><b>6.1</b>     <b>Ortsbild- und Denkmalschutz</b></p> <p><b>6.1.1</b>   <b>Allgemeine Anforderungen</b></p> <p><b>§ 43</b></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 b) Grösse der Baukuben c) Wirkung im Strassenraum d) Form, Staffelung, Gliederung der Baukuben e) Dachform, Dachneigung f) Fassadengliederung g) Materialwahl, Farbe h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen</p> <p>Bewilligungsverfahren</p> <p><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; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. Bauten am Rand des Baugebietes</p> <p><sup>3</sup> Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p>	<p><b>6</b>      <b>Schutzvorschriften</b></p> <p><b>6.1</b>     <b>Ortsbild- und Denkmalpflege</b></p> <p><b>§49</b></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; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> <p><b>§50</b></p> <p>Siedlungsränder</p> <p><sup>1</sup> Am Siedlungsrand ist die Einordnung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. <sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind standortgerechte, grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden.</p>	<p><i>Der rechtskräftige § 43 Abs. 1 wird neu im § 15e BauV geregelt</i></p> <p><i>Separater §</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><b>§51</b></p> <p>Aussenraumgestaltung</p> <p>Grundsätze</p> <p><sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen sind auf ein geringes Mass zu beschränken und 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><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><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><i>Bereits abschliessend im Kapitel 2 „Raumplanung“ geregelt</i></p> <p><i>Bestimmungen zu Stützmauern siehe § 31</i></p> <p><i>Textanpassung gemäss Vorprüfung</i></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>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>§51</b></p> <p>Aussenraumgestaltung</p> <p>Grundsätze</p> <p><sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen sind auf ein geringes Mass zu beschränken und 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><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><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</p>	<p><i>Bestimmungen zu Stützmauern siehe § 31</i></p> <p><i>Textanpassung gemäss Vorprüfung</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<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>dem Gemeinderat ein Umgebungsplan mit Angaben zu Bepflanzung, Terraingestaltung, Materialisierung und Entwässerung vorzulegen. Für die Begrünung sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Es ist eine artenreiche Bepflanzung anzustreben. Zu empfehlen sind auch Hochstammbäume. Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Wert sind zu vermeiden.</p> <p><b>6.2 Umweltschutz</b></p> <p><b>§52</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>§53</b></p> <p>Materialablagerungen</p> <p><sup>1</sup> Die Ablagerung von Material (Schüttgut) für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden.</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> <p><i>Gemäss § 49 Abs. 2 e) BauV geregelt</i></p> <p><i>Die Gemeinde kann einerseits Einschränkungen für die bewilligungs-</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>7      <b>Vollzug und Verfahren</b> 7.1    <b>Zuständigkeit</b></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 beziehen.</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><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>7      <b>Vollzug und Verfahren</b></p> <p>§54</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 beziehen.</p> <p>§55</p> <p style="text-align: center;">Fachgutachten durch Fachberater</p> <p><sup>1</sup> Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Bauherrschaft beauftragen, auf eigene Kosten ein Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einzuholen.</p>	<p><i>freien Materialablagerungen, insbesondere in Schutzzonen, vornehmen, andererseits auch die bewilligungspflichtigen Materialablagerungen von mehr als 2 Monaten präzisieren.</i></p>

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<p>§ 49</p> <p>Gebührenreglement</p> <p>Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Reglement der Gemeinde Thalheim über Gebühren in Bau-sachen vom 19. August 2005.</p>	<p>§56</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>§57</p> <p>Vollzugsrichtlinien Naturschutz</p> <p>Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutz-zonen und Naturobjekte.</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><i>Befugnis an den Gemeinderat, bei Bedarf neue Richtlinien zu erlassen.</i></p>
<p>8 <b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b></p>	<p>8 <b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b></p> <p>§58</p> <p>Übergangsbestimmung</p> <p><sup>1</sup> Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.</p>	
<p>§ 50</p> <p>Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) der Zonenplan vom 24.6.1983</p> <p>b) die Bauordnung vom 24.6.1983</p>	<p>§59</p> <p>Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten</p> <p><sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) der Bauzonenplan vom 19. August 2005</p> <p>b) der Kulturlandplan vom 19. August 2005</p> <p>c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 19. August 2005</p>	

Bisher gültige Fassung	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<p>Inkrafttreten</p> <p><sup>2</sup>Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p><sup>3</sup>Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.</p>	

## Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

### Einzelbäume gemäss § 26

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

### Geologische Objekte gemäss § 26

Inventar Nr.	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
G01	Wasserfall mit Felswand	Aesch	802
G02	Gesteinsformation mit Auswaschungen	Boppehalde	663
G03	Findling	Buessge	568
G04	Felswand	Chläb	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	Zeiber Homberg	843

Gebäude unter Substanzschutz gemäss § 28

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
THA902	Alte Mühle (1594, 19. Jh.)	Mühle 133	1000
THA904	Kleinbauernhaus (18./19. Jh.)	Winkel 119A	52
THA905	Gasthaus «Thalner Bär» (1818, 1834), ehemals Restaurant Bären	Hauptstrasse 88	152
THA907	Restaurant «Frohsinn» (1741)	Hauptstrasse 96/98	37
THA915	«Kirchenstock», Nebengebäude bei der Kirche (1856)	Kirchgasse, bei der Kirche	217
THA916	Bäuerlicher Vielzweckbau (1820)	Kirchgasse 18	218
THA917	Bäuerlicher Vielzweckbau (1837/38)	Kirchgasse 17	1003
THA918	Kleinbauernhaus (18. Jh.)	Bergstrasse / Schlatt	665

Kulturobjekte gemäss § 29

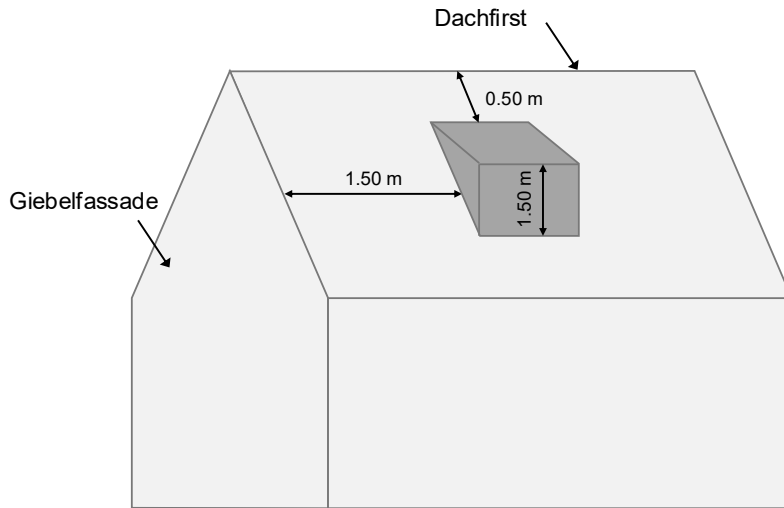
Inventar Nr.	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
THA909	Tafel Polenstrasse (1941/42)	Polenstrasse	2, 76
THA910	Wegweiserstein (1829)	Gatter 2649735 / 1252726	846
THA911A	Oberdorfbrunnen (18. Jh., 1856)	Oberdorf	139
THA911B	Unterdorfbrunnen (19. Jh., 1837)	Hauptstrasse / Winkel	56
THA911C	Brunnen (19. Jh.)	bei Kirchgasse 17	1003
THA912	Schlussstein der abgebrochenen Schlosstrotte (1638)	am Gemeindehaus, Gässli 265	144
THA913A	Grenzstein (1717)	Obereich / Chalmberg 2650663 / 1255602	369
THA913C	Grenzstein (1732)	Gatter 2649735 / 1252726	846
THA913D	Grenzstein (1717)	Kasteln, Hauptstrasse 2651091 / 1254675	476
THA913E	Grenzstein (1717)	Weidhölzli 2650917 / 1254900	396
THA913F	Grenzstein (1717)	Chalmberg Eich 2650736 / 1255360	372
THA913G	Grenzstein (1698)	Homberg 2649300 / 1256434	843
THA913H	Grenzstein	Gislifluh, östlich des Gipfels 2650824 / 1253007	574
THA914	Türgewände am ehem. Dienstenhaus (1549)	Schenkenberg 143	451
THA919	Aussichtspunkt (1819/29) mit Alpenzeiger (1900)	Gislifluh 2650533 / 1252947	574



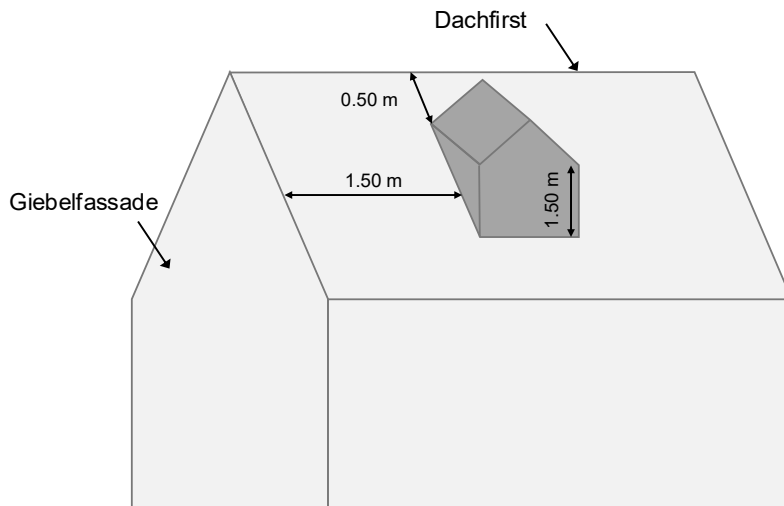
**Anhang B      Kantonale Denkmalschutzobjekte Orientierungsinhalt**

<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. 9 f)**  
**BNO)**



*Abbildung 1: Messweisen Schleppluke*



*Abbildung 2: Messweisen Giebellukarne*

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

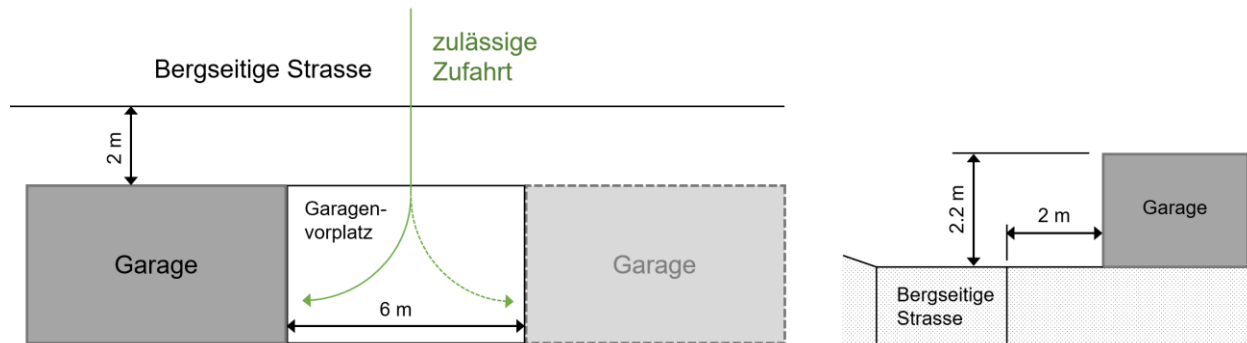


Abbildung 3: Skizze Länge Garagenvorplatz (links) und Fassadenhöhe (rechts)