

Gemeinde Thalheim

Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom **17.11.2022** **bis** **16.12.2022**

Vorprüfungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom **bis**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindegemeinschafterin:

.....

Claudio Sprenger

.....

Barbara Tenisch

Genehmigungsvermerk:

Brugg, 19.12.2025

Entwurf für die abschliessende Vorprüfung

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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

INHALTSVERZEICHNIS	1
1 GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	2
1.1 Geltungsbereich	2
2 RAUMPLANUNG	2
2.1 Planungsgrundsätze	2
2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne	3
2.3 Weitere Planungsinstrumente	5
3 ZONENVORSCHRIFTEN	6
3.1 Bauzonen	6
3.2 Landwirtschaftszone	11
3.3 Schutzzonen	12
3.4 Überlagerte Schutzzonen	13
3.5 Schutzobjekte	16
3.6 Gefahren- und Überflutungszonen	17
4 BAUBEGRIFFE, MESSWEISEN UND NUTZUNGSZIFFERN	18
4.1 Abstände und Höhenmasse	18
4.2 Nutzungsdichte	18
4.3 Arealüberbauung	18
5 BAUVORSCHRIFTEN	19
5.1 Technische Bauvorschriften	19
5.2 Wohnhygiene	20
5.3 Ausstattung	20
6 SCHUTZVORSCHRIFTEN	22
6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege	22
6.2 Umweltschutz	23
7 VOLLZUG UND VERFAHREN	23
8 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS UND INKRAFTTRETEN	24
Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte	25
Anhang B Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)	28
Anhang C Messweisen Dachdurchbrüche Dorfzone 1 und 2	29
Anhang D Skizze Garage und Garagenvorplatz Wohnzone 2 Häuptli	30

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

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

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

² Nebst allen Gesetzesgrundlagen ist das Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz (ISOS) zu beachten.

³ Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten. Baugesuche sind gründlich zu erarbeiten und vollständig zu dokumentieren.

⁴ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht, vielfältig nutzbar zu gestalten und mit Baumbepflanzungen angemessen zu begrünen.

⁵ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁶ Der Ausbau der notwendigen Rad- und Fusswegverbindungen ist zu berücksichtigen.

⁷ Bauten, Strassen- und Freiräume sind klimaangepasst zu planen und zu bauen.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4

Entwicklungsgebiet «Oberdorf»

¹ 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.

² Es gelten, gestützt auf das REL, die folgenden Zielsetzungen:

- 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.
- 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.

³ Strassenbegleitende Bauten dürfen talseits dreigeschossig in Erscheinung treten, wenn dies die ortsbauliche Situation nicht wesentlich beeinträchtigt. Strassenseitig sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

⁴ Ausbauten bestehender Gebäude oder Klein- und Anbauten, welche die Umsetzung der Ziele gemäss Abs. 2 nachweislich nicht behindern, sind ohne Vorliegen eines Wasserbauprojektes oder Gestaltungsplans zulässig.

§ 5

Entwicklungsgebiet «Hauptli-Mitte»

¹ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Hauptli-Mitte“ (2) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Es gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Die Gebäude sind sorgfältig zu gestalten und haben sich mit einer guten Gesamtwirkung ins Ortsbild einzufügen. Es sollen ländliche Bautypologien gewählt werden.
- 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.
- Die Erschliessung der Grundstücke ist übergeordnet zu lösen und hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. Eine Direkterschliessung ab der Hauptstrasse ist anzustreben.
- Flachdächer sind nicht zulässig.

³ 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 Ausnutzungsziffer von 0.4 darf nicht überschritten werden.

§ 6**Entwicklungsgebiet «Gishübel»**

¹ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Gishübel“ (3) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

² Es gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Die Gebäude sind sorgfältig zu gestalten und haben sich mit einer guten Gesamtwirkung in die Bebauung entlang der Hauptstrasse einzufügen.
- Die Erschliessung der Grundstücke ist übergeordnet zu lösen und hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. Eine Direkterschliessung ab der Hauptstrasse ist anzustreben.
- Der Übergang zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten.

§ 7**Entwicklungsgebiet «Mülimatt»**

¹ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Mülimatt“ (4) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Es gelten die folgenden Zielsetzungen:

- haushälterische Bodennutzung (keine reinen Umschlag- und Lagerplätze)
- verträglicher Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone
- für den Ortskern verträgliches Verkehrsaufkommen

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 8

Räumliches Entwicklungsbild (REL)

¹ 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.

§ 9

Kommunale Richtpläne

¹ Kommunale Richtpläne (Masterpläne, Entwicklungsrichtpläne, Richtkonzepte, kommunaler Gesamtplan Verkehr) zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf dem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

² Kommunale Richtpläne werden bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses oder zur Unterstützung der Innenentwicklung durch den Gemeinderat ausgearbeitet. Sie sind behördenverbindlich.

§ 10

Inventare

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

² Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ist behördenverbindlich und bei der Beurteilung von Substanzschutzobjekten gemäss §26 beizuziehen.

³ Der Gemeinderat kann Inventare zu einzelnen Sachbereichen ausarbeiten

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 11

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer max.	Traufseitige 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 Hauptli	2	0.35 / 0.40*	6.5 m	8 m	20°-45°	4 m	8 m	II	§13 § 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

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

³ 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.

⁴ Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich „–“ gekennzeichnet.

⁵ Die mit * bezeichneten Ausnützungsziffern dürfen nur erreicht werden, wenn Gebäude mit mindestens zwei eigenständigen Wohneinheiten oder Reiheneinfamilienhäuser oder Doppeleinfamilienhäuser erstellt werden.

⁶ Dächer mit einer Neigung von weniger als 6° sind ökologisch wertvoll zu begrünen, gemäss SIA-Norm 564 312. Eine Kombination mit Energiegewinnung und Wasserrückhalt ist möglich.

§ 12

Dorfzonen

¹ Die Dorfzonen D1 und D2 sind bestimmt für Wohnen, privates und öffentliches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² 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.

² Der Gemeinderat strebt die Erhaltung und Pflege der schützenswerten alten Ortsteile an. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Das Ausmass der Veränderungen von Gebäudeteilen sind im Rahmen einer Voranfrage zu klären. Alternativ kann der Gemeinderat die Bauherrschaft beauftragen, ein Fachgutachten zur Beurteilung einzuholen.

³ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen 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 der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gestaltung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen gebauten Umgebung auszuführen und muss sich gut einordnen.

⁴ 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.

⁵ In der Regel ist für die Fassaden verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Die im Bauzonenplan ausgeschiedenen Dorfzonen, Dorfzone 1 (D1) und Dorfzone 2 (D2), unterscheiden sich wie folgt:

Dorfzone 1 (D1)	Dorfzone 2 (D2)
a) Zweck	
Die Dorfzone dient der Erhaltung der historisch wertvollen Substanz des Dorfkerns.	Die Dorfzone 2 dient der Erhaltung des Ortsbildes sowie der Entwicklung und Aufwertung des Dorfes.
b) Abbruch	
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.
c) Ersatzneubauten	
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 verkehrsplanerischen 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.
d) Einpassung	
Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut in das Ortsbild einzuordnen. Der Umgebungsgestaltung ist grösste Beachtung beizumessen. Ortstypische Elemente (Gartenmauer, Zäune, Bepflanzung etc.) sind nach Möglichkeit zu übernehmen.	Die Gestaltung und Materialisierung neuer Elemente hat sich gut in das Ortsbild einzuordnen.
e) Dachgestaltung	
Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung und Ziegeleindeckung zugelassen. Für Klein- und Anbauten sind bei guter Gestaltung andere Dachformen und Dachneigungen gestattet, dazu gehören auch Flachdächer. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.	Es sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die Klein- und Anbauten. Hier sind bei guter Gestaltung auch andere Dachformen zulässig, wozu auch Flachdächer gehören.
f) Dachdurchbrüche	
Dachdurchbrüche auf der ersten Dachebene sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Hierbei gelten folgende Richtwerte: <ul style="list-style-type: none"> - Mind. 1.50 m Abstand Giebelfassade – Schleppgaube / Giebellukarne - Mind. 0.50 m Abstand Dachfirst - Schleppgaube / Giebellukarne - Max. 1.50 m Höhe bei Schleppgauben / Giebellukarnen (vergl. Anhang C). 	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.

¹⁰ 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:

- Die Erschliessung hat über die bestehende Strasse (Parzelle Nr. 205) im Nordosten zu erfolgen.
- Ein Neubau hat auf die exponierte Lage am Siedlungsrand Rücksicht zu nehmen. Gegenüber dem Kulturland ist mittels Bepflanzungen ein hochwertig gestalteter Siedlungsrand zu erstellen.

§ 13

Wohnzonen

¹ 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.

² Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelfamilienhäuser 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.

³ Die Bauten müssen sich einwandfrei in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.

⁴ Bei einem Bauvorhaben wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Behörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären und bauliche Veränderungen anzumelden.

§ 14

Wohnzone 2 Häuptli (W2H)

¹ 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.

² Die Bauten sind besonders sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern.

³ Die Firstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

⁴ Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer. Die Dacheindeckung hat mit dunkelbraunen Tonziegeln zu erfolgen.

⁵ Stützmauern sind als unverputzte Bruchsteinmauern aus Juragestein auszuführen. Die alten Bruchsteinmauern sind möglichst zu erhalten.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Es sind maximal 3 Bautiefen zulässig.

§ 15

Arbeitszone

¹ 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.

² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Der Übergang zu anderen Zonen, zur Strasse und zur offenen Landschaft ist als Trenngürtel mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Dabei ist insbesondere dem Ortseingang bei der Arbeitszone „Langmatt“ Beachtung zu schenken. In der Arbeitszone „Mülimatt“ ist der bestehende Trenngürtel in seiner Dimension und Vegetation zu erhalten.

⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁶ Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

² 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.

³ Bei einem Bauvorhaben, wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Behörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären und bauliche Veränderungen anzumelden.

§ 17

Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung sowie der Erholung und ist als ökologischer Korridor mit einheimischer Vegetation naturnah zu gestalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Gewässer- raumzone gemäss § 23 BNO.

² 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.

³ Kleinere Terrainveränderungen und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 18

Landwirtschafts- zone

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

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

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

⁴ 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.

⁵ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19

Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung dieses landschaftsprägenden Elementes. In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig, soweit sie dem Rebbau dienen und

keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken. Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

³ Es sind nur dem Rebbaudienende 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.

⁴ Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3.3 Schutzzonen

§ 20

Naturschutzzone und Kulturland

¹ Die Naturschutzzone NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

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

³ In den Naturschutzzone 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.

⁴ Die Einführung von Tier- und Pflanzenarten (sowohl exotischer als auch einheimischer Arten), die nicht mit dem Schutzziel der jeweiligen Naturschutzzone vereinbar sind, sind verboten.

⁵ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁶ Naturschutzzone dürfen betreten werden

a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten

b) für die Überwachung

c) für wissenschaftliche Untersuchungen

d) für geführte Exkursionen

e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats, der zuständigen kantonalen Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und

Umwelt sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁷ 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.

⁸ Folgende Naturschutzonen werden ausgeschieden:

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
Feuchtstandort	Erhaltung und Förderung der Amphibienbestände sowie Förderung der regionalen Feucht- / Sumpf-Wieservegetation	keine Beweidung, kein Betreten, Schnittzeitpunkt bei Streuwiesen (Riedwiese) im Herbst/Winter

3.4 Überlagerte Schutzonen

§ 21

Landschaftsschutzzone

¹ 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.

² 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.

³ Die nachfolgenden Vorhaben sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Landschaftsschutzzone angewiesen sind und ihnen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:

- 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)
- b. Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz oder Ähnliches
- c. Flur- und Wanderwege

Alle Vorhaben sind optimal ins Landschaftsbild und ins Terrain einzupassen.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten

Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Material, Farbe etc. optimal in die Landschaft einzupassen.

⁵ 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.

§ 22

Naturschutzzone Wald

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

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

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, gelten die Bestimmungen gemäss Absatz 4.

⁴ Die Zone wird wie folgt unterteilt:

Schutzziele	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	
Naturwaldgemässe Bestockung	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Totholzanteil halten standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen (mind. 80 % standortheimischer Laubhölzer und max. 5 % Exoten) Verwaltung der südexponierten Blockschutthalde stoppen Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen
Felsflur, Blockschutthalde	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen
Orchideenreicher Föhrenwald	Sicherung Lebensraum	Periodische Mahd oder Beweidung offener Teilflächen Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen Pflege von Waldrand (stufig) und angrenzenden Magerwiesen
Altholzinsel / Naturwaldreservat	Prozessschutz	Verzicht auf jegliche Holznutzung und Pflegeeingriffe

§ 23

Gewässerraumzone

¹ Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ 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.

§ 24

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern im Kulturland

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.

§ 25

Pufferzonen

¹ Pufferzonen sind der Grundnutzungszone überlagert.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind den Schutzzielen 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.

³ 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.

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

⁵ Folgende Pufferzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung	Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpufferzone	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> - Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr - Schnittgut nach Mahd abführen - keine Standweide, keine Zufütterung, kein Ackerbau

3.5 Schutzobjekte

§ 26

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken mit Pufferstreifen	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Ökologisch wertvoller Waldrand	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - öffentlicher Zugang bewahren - keine kommerzielle Nutzung - keine Beeinträchtigung der umliegenden Natur
Erholungsort	<ul style="list-style-type: none"> - Langfristiger Erhalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen
Aussichtspunkt	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung
Geologisches Objekt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung geologisches Objekt 	

§ 27

Hochstammobstbestand

¹ 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.

² 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.

³ Die Gemeinde kann sich finanziell an Neu- und Ersatzpflanzungen sowie an der Pflege von älteren Hochstammbäumen im ganzen Gemeindegebiet beteiligen.

⁴ Als Ersatz werden Hochstamm-Obstbäume und ökologisch wertvolle Feldbäume wie Eichen, Linden, Ahorne und Vogelkirsche anerkannt.

§ 28**Gebäude mit Substanzschutz**

¹ 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.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

§ 29**Kulturobjekte**

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

§ 30**Historische Verkehrswege**

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

§ 31**Wiederherstellungspflicht**

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

3.6 Gefahren- und Überflutungszonen**§ 32****Hochwassergefahrenzone**

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

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszüge, 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.

³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die

Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ 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.

4 Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

4.1 Abstände und Höhenmasse

§ 33

Gebäudeabstand

¹ 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.

§ 34

Gebäude am Hang

¹ 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.

² In der Wohnzone W2H dürfen Gebäude talseitig nicht dreigeschossig in Erscheinung treten.

§ 35

Stützmauern

¹ 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.

² Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1.5 m aufweisen. Wo es die Geländebeziehungen erfordern, sind jedoch Ausnahmen zulässig.

4.2 Nutzungsdichte

§ 36

Ausnutzungsziffer

¹ Dachgeschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

4.3 Arealüberbauung

§ 37

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen D2 und W2 (ohne W2H und W2G) zulässig. Sie sind ab zusammenhängenden anrechenbaren Grundstücksflächen von 2'500 m² möglich.

² Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

³ 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.

5 Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 38

Begutachtung

¹ 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.

§ 39

Beschädigte Bauten und Anlagen

¹ 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.

§ 40

Lichtemissionen

¹ Aussenbeleuchtungen haben möglichst präzise, grundsätzlich von oben nach unten und ohne unnötige Abstrahlungen in die Umgebung zu erfolgen.

² Die Intensität ist dem Beleuchtungszweck anzupassen. Dort, wo Normen aus Sicherheitsgründen Mindestanforderungen an die Helligkeit stellen, ist über diese möglichst nicht hinauszugehen.

³ Die Beleuchtung ist nach Möglichkeit bedarfsgerecht zu steuern und zweitweise 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.

⁴ Der Einsatz von Skybeamern und ähnlichen himmelwärts gerichteten Lichtquellen ist verboten. Ausnahmen kann der Gemeinderat bewilligen.

§ 41

Energieeffizienz

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

² 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.

5.2 Wohnhygiene

§ 42

Ausrichtung der Wohnungen

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

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

§ 43

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.3 Ausstattung

§ 44

Parkierung

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und der Norm VSS 40 281.

² 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.

³ Die Parkfelder sind wasserdurchlässig und so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht.

§ 45

Spielgeräte, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

§ 46

Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ 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.

² 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.

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 47

Abstellplatz für Abfallcontainer

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

§ 48

Gestaltung öffentlicher Raum

¹ 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.

² Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ 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.

⁵ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 49

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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.

§ 50

Siedlungsränder

¹ Am Siedlungsrand ist die Einordnung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind standortgerechte, grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden.

§ 51

Aussenraumgestaltung

¹ 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.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und nach Möglichkeit zu bepflanzen.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Mit dem Bauprojekt ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan mit Angabe 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 Hochstammobstbäume. Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Wert sind zu vermeiden.

6.2 Umweltschutz

§ 52

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihrer Tätigkeiten, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² 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.

§ 53

Materialablagerungen

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

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

7 Vollzug und Verfahren

§ 54

Zuständigkeit

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

§ 55

Fachgutachten durch Fachberater

¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Bauherrschaft beauftragen, auf eigene Kosten ein Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einzuholen.

§ 56

Gebühren

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 57

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

§ 58

Übergangsbestimmung

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

§ 59

Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 19. August 2005
- b) der Kulturlandplan vom 19. August 2005
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 19. August 2005

² Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

³ Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

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	Jurafelsschichtung	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	Gisliflüh, östlich des Gipfels 2650824 / 1253007	574
THA914	Türgewände am ehem. Dienstenhaus (1549)	Schenkenberg 143	451

Inventar Nr.	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
THA919	Aussichtspunkt (1819/29) mit Alpenzeiger (1900)	Gisliflüh 2650533 / 1252947	574

Anhang B Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
THA001	Ruine Schenkenberg (13. Jh.)	Schenkenberg	403
THA002	Ev.-ref. Pfarrkirche	Kirchgasse 19	217
THA003	Ev.-ref. Pfarrhaus (1731/32)	Oberdorf 51	197
THA004	Oberdorf, Pfarrscheune (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

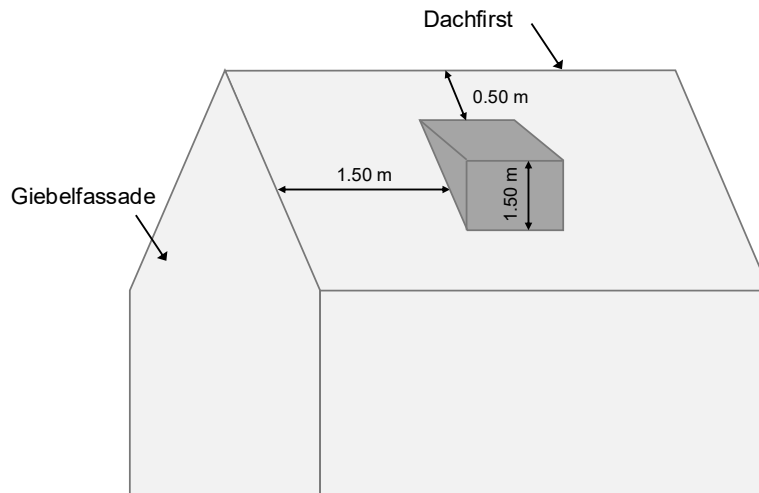


Abbildung 1: Messweisen Schleppegaube

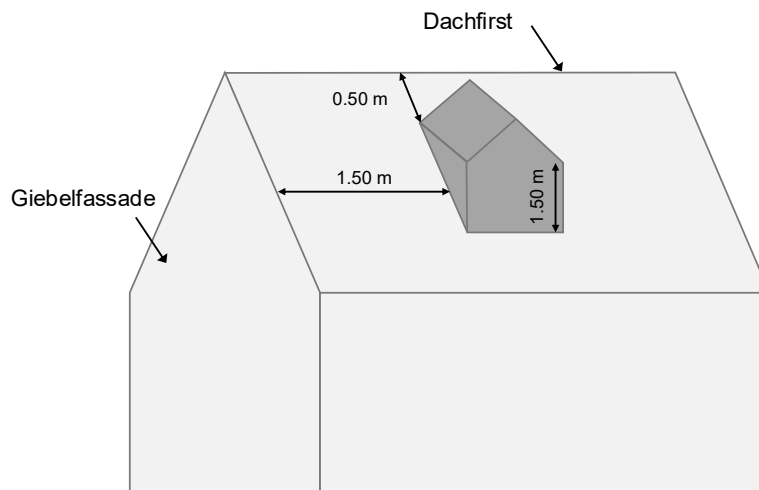


Abbildung 2: Messweisen Giebellukarne

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

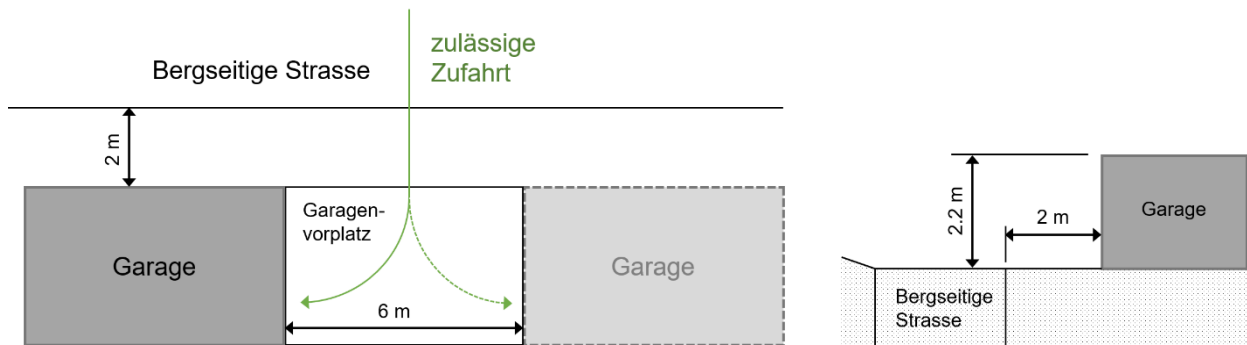


Abbildung 3: Skizze Länge Garagenvorplatz (links) und Fassadenhöhe (rechts)