

Gemeinde Schafisheim

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 15. März 2000

rechtskräftige BNO

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell anzupassen (rot neue Begriffe,
schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand: *Öffentliche Auflage*

Mitwirkung vom: 27.08.2016 bis 26.09.2016

Vorprüfungsbericht vom: 29.10.2018

Öffentliche Auflage vom: 17.11.2018 bis 17.12.2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Inhalt, Geltungsbereich	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p>
Handbuch BNR	<p>² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>

2. TEIL Raumplanung

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt__- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p>
	<p><i>(bisherigen Abs. 2 BNO weglassen)</i></p>

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Planungs- grundsätze	<p>¹ <u>Die Bau- und Nutzungsordnung dient der</u></p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Gewährleistung einer kontinuierlichen, moderaten Bevölkerungsentwicklung</u>- <u>Erhaltung und Entwicklung der hohen Standortattraktivität unter besonderer Berücksichtigung der „dörflichen“ Struktur</u>- <u>Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze</u>- <u>Entwicklung und Stärkung des Dorfzentrums als ein Ort der Begegnung, des Aufenthalts mit vielfältigen Publikumsnutzungen</u>- <u>qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr</u>- <u>Erhaltung der intakten Natur- und Kulturlandschaft und der Förderung des Naherholungsgebietes.</u>
	<p><i>(neu, Ziele aus Entwicklungskonzept)</i></p>

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung und beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

¹ Auf den im Bauzonenplan als „Bereich für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen kann der Gemeinderat zur Sicherstellung einer gesamtheitlich geplanten Überbauung das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangen, wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder bei Überbauungen grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer besseren Gesamtlösung beiträgt. Für die im Bauzonenplan bezeichneten Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht A bis C gelten folgende Zielsetzungen:

- A Dem Ort angemessene Dichte mit guter Qualität der Bauten und Freiräume
- B Sorgfältig in die Topografie eingepasste Überbauung und Umgebungsgestaltung
- C Situationsgerecht auf Altbebauung reagierende bauliche Konzeption und qualitätsvolle Freiräume.

² Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Ziele gemäss Absatz 1 auf andere Weise erreichbar sind.

§ 5

¹ Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist, mit Ausnahme der Wohnzone W3, ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

§ 3

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanung

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

³ Abweichungen sind möglich, wenn qualitativ bessere oder gleichwertige Lösungen entstehen.

§ 7

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und im Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen, von angemessenen Grün- und Freiräumen sowie von Strassenräumen ein.

² Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen.

	§ 4
Erschliessungsprogramm	¹ Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.
Weitere Planungsinstrumente	² Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.
Verkehrsrichtplan	³ Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartierserschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

Kommunale
Richtpläne

Innere
Siedlungs-
entwicklung

3.1 Bauzonen

§ 5

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Dorfzone DZ	3 ⁹⁾	0.55 ³⁾ 0.65 ⁴⁾	15.00 m	3 m ¹⁾ 5 m ²⁾	6 m ¹⁾ 8 m ²⁾	III	§ 6
Wohnzone 2 W2	2	0.45	12.00 m	4 m	6 m	II	§ 7
Wohnzone Hang WH	2	0.35	11.00 m	4 m	6 m	II	§ 7
Wohnzone Bettetal WB	--	--	--	4 m		III	§ 8
Wohn- / Gewerbezone 2 WG2	2	0.45	13.00 m	4 m	6 m	III	§ 9
Gewerbezone G	--	5.00 ⁵⁾ 0.50 ⁶⁾ 0.10 ⁷⁾	12.00 m	5 m	--	III	§ 10
Arbeitszone A	--	0.50 ⁶⁾ 0.10 ⁷⁾	25.00 m ¹⁰⁾	4 m plus 1/3 der Mehrhöhe ab 10.0 m	--	IV / III III schraffierter Bereich	§ 11
Zone für öff. Bauten + Anlagen OeB	--	--	o	o	o	II	§ 12
Spezialbauzone Pferdehaltung SP	--	--	10.00 m ⁸⁾	5 m ⁸⁾	--	III	§ 12a

- 1) für 2-geschossige Bauten
- 2) für 3-geschossige Bauten
- 3) reine Wohnnutzung
- 4) bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses
- 5) Baumassenziffer gemäss § 10 ABauV
- 6) Ausnutzungsziffer für Büroflächen
- 7) Grünflächenziffer gemäss § 10 ABauV bzw. § 23 BNO
- 8) gilt innerhalb Bereich für Hochbauten gemäss § 12b Abs. 3
- 9) Auf Parz. 58 sind infolge Ortsbildschutz (Umgebung Schloss) nur 2 Vollgeschosse zulässig.
- 10) Zusätzlich sind technisch bedingte Dachaufbauten in einer Maximalhöhe von 4 m und mit allseitiger Rückversetzung im 45-Grad-Winkel zulässig.

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Dorfzone DZ	2 - 3 *	0.65 *	13 - 15 m *	4 m *	---	III	§ 9
Wohnzone 3 W3	3	0.60	14 m	4m best. Bauten 5m Neubauten	8 m **	II	§ 10
Wohnzone 2 W2	2	0.45	11 m	4 m	6 m **	II	§ 10
Wohnzone Hang WH	2	0.35	10 m	4 m	6 m **	II	§ 10
Wohnzone Bettetal WB	--	§ 11	§ 11	4 m	---	III	§ 11
Wohn- / Gewerbezone 2 WG2	2	0.50	12 m	4 m	6 m **	III	§ 12
Gewerbezone G	--	---	12 m	5 m	--	III	§ 13
Arbeitszone A	--	---	25 m ***	4 m plus 1/3 der Mehrhöhe ab 10.0 m	--	IV	§ 14
Zone für öff. Bauten + Anlagen OeB	--	--	§ 15	§ 15	---	III	§ 15

² Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann von diesen Abweichungen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Bei dem mit *** bezeichneten Mass sind zusätzlich technisch bedingte Dachaufbauten in einer Maximalhöhe von 4 m und mit allseitiger Rückversetzung im 45-Grad-Winkel zulässig.

⁴ In den lärmvorbelasteten Flächen gemäss Bauzonenplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

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

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DZ und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 6

Dorfzone DZ

¹ In der Dorfzone DZ sind Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe (vergl. § 30) zugelassen.

² Neubauten haben sich in das bestehende Dorfbild einzupassen.

Bestehende Bauten

³ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und die Einwirkungen auf die Nachbarschaft nicht übermässig sind, dürfen bestehende Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschoszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, erneuert und ihre Nutzung verändert bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden.

Vollgeschosse bei bestehenden Bauten

⁵ Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit ** bezeichnete Masse) ergebende Freifläche unter Einhaltung des kleinen Grenzabstandes auf der Parzelle anders angeordnet werden.

⁶ Ragt bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten Vollgeschosse realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

⁷ ___ In den Zonen DZ und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 9

Dorfzone DZ

¹ Die Dorfzone DZ dient der Erhaltung und der sorgfältigen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie namentlich Vorgärten und Einzelbäume.

Verkauf: Basis Richtplan-Beschluss S3.1/3

² Die Dorfzone DZ ist bestimmt für höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden.

a Innerhalb der schraffierten Flächen prägt die bestehende bauliche Struktur das Ortsbild. Diese ist in ihren Grundzügen zu erhalten und wo nötig sinnvoll zu ergänzen. In der Regel sind auf Hauptbauten Satteldächer mit 35 bis 45° Neigung vorzusehen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

b In den übrigen Bereichen der Dorfzone kann von den traditionellen Bebauungsmustern und -formen abgewichen werden, sofern eine gute Gestaltung der Freiräume und der Übergänge zu den bestehenden Bauten resultiert.

⁴ Dachaufbauten haben sich in der Dachfläche unterzuordnen. Überdachte Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren.

⁵ Anlagen zur Energiegewinnung sind innerhalb der im Bauzonensplan schraffiert dargestellten Flächen (Geltungsbereich Abs. 3a) annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren.

⁶ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig und können im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden.

⁷ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

Dorfzentrum

⁸ Der im Bauzonensplan bezeichnete Zentrumsbereich dient der Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Dorfkerns mit attraktiv gestalteten und allgemein zugänglichen Aussenräumen. Verkaufsflächen, die über die Nettoladenflächen in Abs. 2 hinausgehen, können gestützt auf einen Gestaltungsplan zugelassen werden, wobei diese max. 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort betragen dürfen.

§ 7

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W2 und WH dienen dem Wohnen. Einzelne Räume für nicht störende, in das Wohngebiet passende Gewerbe (vergl. § 30) sind zugelassen.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein- bis Vierfamilienhäuser bestimmt. Beim Ausbau des Dach- bzw. Untergeschosses kann die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 erhöht werden.

³ Die Wohnzone Hang WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

§ 10

Wohnzonen
WH, W2, W3

¹ Die Wohnzonen WH, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² Die Wohnzone Hang WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung mit höchstens 2½-Zimmern ist gestattet.

³ In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

⁴ Werden innerhalb der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.5. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 8

Wohnzone Bettetal

¹ Die Wohnzone Bettetal WB bezweckt die Erhaltung des Weilerbildes und die sinnvolle Nutzung der bestehenden Bausubstanz. Die Bauten dürfen zu Wohn- und mässig störenden, verkehrsarmen Gewerbebezwecken genutzt werden. Sämtliche Veränderungen haben sich einwandfrei dem baulichen Charakter des Weilers und seiner landschaftlichen Umgebung anzupassen.

² Zulässig sind der Aus- und Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sowie Teilnutzungsänderungen. Neubauten sind – ausgenommen Kleinbauten - nicht gestattet.

³ Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 30 % ist möglich, sofern die Bruttogeschossfläche (BGF) insgesamt 250 m² nicht überschreitet und der bauliche Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt wird. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

§ 9

Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein- bis Vierfamilienhäuser, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 30) und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.

² Beim Ausbau des Dach- bzw. Untergeschosses kann die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 erhöht werden.

§ 10

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 30) sowie für Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsgeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 100 m² pro Betrieb nicht überschreitet. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Lärmschutz

² Die Bauten sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrslärm der Lenzburgerstrasse von den anschliessenden Wohnzonen abhalten. Gegenüber den Wohnzonen ist ein Grünstreifen von mindestens 5 m für Lärmschutzanlagen einzuhalten.

§ 11

Wohnzone Bettetal WB

¹ Die Wohnzone Bettetal WB bezweckt die Erhaltung des Weilerbildes und die sinnvolle Nutzung der bestehenden Bausubstanz. Die Bauten dürfen zu Wohn- und mässig störenden, verkehrsarmen Gewerbebezwecken genutzt werden. Sämtliche Veränderungen haben sich einwandfrei dem baulichen Charakter des Weilers und seiner landschaftlichen Umgebung anzupassen.

² Zulässig sind der Aus- und Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sowie Teilnutzungsänderungen. Neubauten sind – ausgenommen Kleinbauten - nicht gestattet.

³ Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 30 % ist möglich, sofern die **anrechenbare Geschossfläche (aGF)** insgesamt 250 m² nicht überschreitet und der bauliche Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt wird. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

§ 12

Wohn- und Gewerbezone WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Nettoladenfläche pro Gebäude und Landwirtschaft bestimmt.

² Rein gewerblich genutzte und landwirtschaftliche Bauten müssen sich gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Immissionen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen

§ 13

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für ___ Gewerbe, __ Dienstleistungen, Hotel und Restaurants sowie Kultur und Freizeit bestimmt. ___ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Basis Richtplan-Beschluss S3.1/3

² Verkaufsnutzungen für Güter des aperiodischen Bedarfs bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, wobei die gesamte maximal zulässige Verkaufsfläche 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort beträgt. Neue Verkaufsflächen sind nur soweit zulässig, als die erwarteten Fahrtenzahlen mit den Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar sind.

³ Die **Grünflächenziffer** beträgt 0.10. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁴ Die Bauten sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrslärm der Aaraustrasse von den anschliessenden Wohnzonen abhalten. ____

§ 11

Arbeitszone	¹ Die Arbeitszone ist für alle Arbeitsaktivitäten (Produktion, Büros, Dienstleistungen), Bildung, Freizeit sowie kulturelle Zwecke bestimmt. Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind ausser im Gebiet Dutschmis (vergl. Abs. 2) nicht gestattet, ausgenommen sind Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 200 m ² pro Betrieb nicht überschreitet. Abstell- und Ausstellungsflächen für den Gebrauchtwagenhandel ausserhalb von Gebäuden dürfen 25 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
Dutschmis	² Im Gebiet Dutschmis, zwischen der A1 und der Bahnlinie, östlich der K380, ist ein Einkaufszentrum oder ein Fachmarkt mit einer Nettoladenfläche bis 5'000 m ² zulässig.
Verkehrser-schliessung	³ Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss Kantona-lem Richtplan, d. h. mit mehr als 200 Fahrten (100 Zu- und 100 Weg-fahrten) von Lastwagen und Lieferwagen pro Tag, sind zulässig, wenn in einem Sondernutzungsplan der Nachweis der genügenden Verkehrserschliessung, einschliesslich der genügenden Kapazität des übergeordneten Netzes, erbracht wird. Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Betrieben mit mehr als 100 Arbeitsplätzen von der Einrichtung eines öffentlichen oder privaten kollektiven Ver-kehrsmittels abhängig machen.
Personal-einrichtungen	⁴ Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungs-einrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Ein-zelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.
Materialabbauzone	⁵ Der innerhalb der Abbauzone liegende Teil der Arbeitszone unter-liegt der Gestaltungsplanpflicht; er darf in der Regel frühestens nach erfolgter Materialentnahme überbaut werden. Aufgrund überwiegen-der Interessen und wenn Bauten aus geologischen oder statischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand auf Auf-füllmaterial errichtet werden können, kann der Gestaltungsplan die nur teilweise Materialentnahme zulassen, darf jedoch die vollständige Entnahme nicht ausschliessen. Für die Nutzung vor dem Materialab-bau gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 13; für eine eventuelle Zwischennutzung bis zur zonenkonformen Über-bauung gemäss Abs. 1 gelten die Bestimmungen von § 13 (Landwirt-schaftszone) oder § 15 (Naturschutzzone) sinngemäss.

§ 14

Arbeitszone	¹ Die Arbeitszone A ist für alle Arbeitsaktivitäten (Produktion, Büros, Dienstleistungen), Bildung, Freizeit sowie kulturelle Zwecke be-stimmt. Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind ausser im Gebiet Dutschmis (vergl. Abs. 2) nicht gestattet, ausge-nommen sind Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 200 m ² pro Betrieb nicht überschreitet. Abstell- und Ausstellungsflächen für den Ge-brauchtwagenhandel ausserhalb von Gebäuden dürfen 25 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Wohnungen sind nur für be-trieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
Dutschmis	² Im Gebiet Dutschmis, zwischen der A1 und der Bahnlinie, östlich der K380, ist ein Einkaufszentrum oder ein Fachmarkt mit einer Net-toladenfläche bis <u>3'000 m²</u> zulässig.
Verkehrser-schliessung	³ Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss Kantona-lem Richtplan, d. h. mit mehr als 200 Fahrten (100 Zu- und 100 Weg-fahrten) von Lastwagen und Lieferwagen pro Tag, sind zulässig, wenn in einem Sondernutzungsplan der Nachweis der genügenden Verkehrserschliessung, einschliesslich der genügenden Kapazität des übergeordneten Netzes, erbracht wird. Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Betrieben mit mehr als 100 Arbeitsplätzen von der Einrichtung eines öffentlichen oder privaten kollektiven Ver-kehrsmittels abhängig machen.
Personal-einrichtungen	⁴ Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungs-einrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Ein-zelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.
Materialabbauzone	⁵ Der innerhalb der Abbauzone liegende Teil der Arbeitszone unter-liegt der Gestaltungsplanpflicht; er darf in der Regel frühestens nach erfolgter Materialentnahme überbaut werden. Aufgrund überwiegen-der Interessen und wenn Bauten aus geologischen oder statischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand auf Auf-füllmaterial errichtet werden können, kann der Gestaltungsplan die nur teilweise Materialentnahme zulassen, darf jedoch die vollständige Entnahme nicht ausschliessen. Für die Nutzung vor dem Materialab-bau gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss <u>§ 17 BNO</u> ; für eine eventuelle Zwischennutzung bis zur zonenkonformen Über-bauung gemäss Abs. 1 gelten die Bestimmungen von <u>§ 17 BNO</u> (Landwirtschaftszone) oder <u>§ 20 BNO</u> (Naturschutzzone) sinnge-mäss.

Gestaltungsplan ⁶ Mit dem Gestaltungsplan sind mindestens der Abbauperimeter, die Abbauetappen und die Voraussetzungen für die Freigabe derselben, die Transportrouten, das Auffüllniveau für die Nachnutzung mit zonenkonformen Bauten und Anlagen und eine allfällige Zwischennutzung verbindlich festzulegen.

Abbaubewilligung ⁷ Voraussetzung für den Materialabbau ist eine Abbaubewilligung. Diese wird vom Gemeinderat erteilt und setzt die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB 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.

Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

§ 12a

Spezialbauzone Pferdehaltung Nutzung und Zweck ¹ Die Spezialbauzone "Pferdehaltung" dient der Pferdehaltung. Zulässig sind die für diesen Zweck notwendigen Bauten und Anlagen.

Nutzungseinschränkung ² Nicht zulässig sind öffentliche Veranstaltungen jeglicher Art wie z.B. Turnieraustragungen.

Beschränkung zur Erstellung von Hochbauten ³ Hochbauten mit Ausnahme von Klein- und Anbauten dürfen nur innerhalb des speziell bezeichneten Bereichs (Bereich für Hochbauten) mit folgenden Massen erstellt werden:

Min. Grenzabstand	5 m
Max. Gebäudelänge	45 m
Max. Gebäudetiefe	25 m
Max. Gebäudehöhe	7 m
Max. Firsthöhe	10 m

Gestaltungsplan ⁶ Mit dem Gestaltungsplan sind mindestens der Abbauperimeter, die Abbauetappen und die Voraussetzungen für die Freigabe derselben, die Transportrouten, das Auffüllniveau für die Nachnutzung mit zonenkonformen Bauten und Anlagen und eine allfällige Zwischennutzung verbindlich festzulegen.

Abbaubewilligung ⁷ Voraussetzung für den Materialabbau ist eine Abbaubewilligung. Diese wird vom Gemeinderat erteilt und setzt die kantonale Zustimmung __ voraus.

⁸ Die **Grünflächenziffer** beträgt 0.10. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

§ 15

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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 Abstandsvorschriften einzuhalten. Als Richtwert gelten 3 Vollgeschosse, wobei aus funktionalen und nutzungsmässigen Gründen (z.B. Geschosshöhen) eine Abweichung möglich ist, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

³ Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

(Umzonung Spezialbauzone Pferdehaltung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB in vorgezogener Teilrevision Nutzungsplanung)

Fassadengestaltung für Hochbauten	⁴ Mindestens 2/3 der jeweiligen Fassadenflächen (Nord-, Süd-, Ost- und Westfassade) sind offen zu halten.
Dachgestaltung für Hochbauten	⁵ Die Dacheindeckung ist in bräunlich-mattem Farbton zu halten.
Weidezäune	⁶ Weidezäune für die Pferdehaltung sind bis max. 2.0 m Höhe zulässig.
Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild	⁷ Es ist auf eine einwandfreie Eingliederung sämtlicher neuer Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Topografie zu achten. Die topografischen Veränderungen sind zu minimieren. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden.
Empfindlichkeitsstufe	⁸ Die Spezialbauzone "Pferdehaltung" ist der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

§ 16

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes der Freihaltung und Siedlungsdurchgrünung sowie der in untergeordnetem Mass möglichen Erholung und Umgebungsnutzung.

² Die Nutzung und Pflege hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen, indem die Grünflächen als extensive, artenreiche Wiesen anzulegen und zur Bepflanzung einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden sind.

³ Im Gebiet Rebenhübel dürfen Gebäude nicht über den vorbeiführenden, höher gelegenen Wanderweg hinausragen. Der ökologische Wert darf nicht vermindert werden. Es gelten sinngemäss die Bestimmungen von § 20 Abs. 4 BNO.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 13

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

⁴ Beim Pflügen im Bereich von Flurwegen ist ein Abstand von mindestens 50 cm ab Weggrenze einzuhalten.

⁵ Das Abbrennen von Böschungen, Wiesenrändern, Hecken u. dergl. ist verboten.

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Firsthöhen 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG sowie von Art. 16a bis RPG 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 einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

(bisherige Abs. 4 / 5 weglassen)

§ 18

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau

§ 20

¹ Die Spezialzone ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaues bestimmt. Zusätzliche, verwandte bodenabhängige, nicht erwerbsgerichtete Produktion (z.B. Hobby - Tierhaltung, Familiengärten u. dergl.) sind gestattet.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und landschaftlich tragbar sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzonen

§ 15

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 50 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Naturschutzzone Weiher Bergmatte

⁴ Schutzzweck der Naturschutzzone "Weiher Bergmatte" ist die Erhaltung des Waldweihers, seiner Umgebung und des südlich anschliessenden Feuchtgebietes. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten.

Naturschutzzone Kiesgrube Süd

⁵ Schutzzweck der Naturschutzzone "Kiesgrube Süd" ist die Erhaltung und Schaffung von Feucht- und Trockenbiotopen als Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen.

Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau

§ 19

¹ Die Spezialzone ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaues bestimmt.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und landschaftlich tragbar sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Innerhalb der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereiche sind zusätzlich die Bestimmungen von § 24 BNO (Wildtierkorridor) zu beachten.

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzonen

§ 20

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen nicht gestattet. Vorbehalten bleiben die _ Vereinbarungen zwischen der Gemeinde bzw. dem Kanton _ und den Bewirtschaftenden.

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Magerwiese Rebenhübel

⁴ Die Magerwiese "Rebenhübel" dient der Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese mit 1. Schnitt ab 1. Juli ist gestattet.

Naturschutzzone Kiesgrube Süd

⁵ Schutzzweck der Naturschutzzone "Kiesgrube Süd" ist die Erhaltung und Schaffung von Feucht- und Trockenbiotopen als Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen.

§ 21

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 grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
N	<u>Schutz, Erhaltung und Förderung des Lebensraumes</u>	<u>Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung</u>
Altholzinsel / A	<u>Prozessschutz</u>	<u>langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u>
<u>Waldweiher Bergmatte</u>	<u>Erhalt und Förderung des Waldweihers und seiner Umgebung als artenreicher Lebensraum</u>	<u>Ausser den erforderlichen Pflege- und Unterhaltarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten.</u>

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

Landschafts-
schutzzonen

¹ Die Landschaftsschutzzonen LS sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung des Landschaftsbildes. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22

Landschafts-
schutzzonen

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten oder naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. ___ Schutzzweck der Landschaftsschutzzone "Buechrain" ist die Erhaltung der geologisch interessanten, markanten würmeiszeitlichen Schmelzwasser-rinne.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Schutzzweck der Landschaftsschutzzone "Buechrain" ist die Erhaltung der geologisch interessanten, markanten würmezeitlichen Schmelzwasserrinne.

⁵ Die bestehende Uferbestockung des die Landschaftsschutzzone "Bettetal" durchquerenden Hofbaches ist zu erhalten und auf den gesamten Bachlauf auszudehnen.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 17 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Innerhalb der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereiche sind zusätzlich die Bestimmungen von § 24 BNO (Wildtierkorridor) zu beachten.

§ 23

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ Innerhalb der im Kulturlandplan als Freihaltebereich Hochbauten bezeichneten, senkrecht schraffierten Bereiche sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinbauten, Hochbauten verboten.

² Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Freihalteziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen können nur an den im Kulturlandplan ausgesparten Standorten bewilligt werden.

³ Neue Hauptverkehrsachsen, welche die offene Kulturlandschaft durchqueren, sind nach Möglichkeit unterirdisch anzulegen.

⁴ Innerhalb der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereiche sind zusätzlich die Bestimmungen von § 24 BNO (Wildtierkorridor) zu beachten.

§ 24

Wildtierkorridor

¹ Innerhalb der im Kulturlandplan bezeichneten Bereiche sind Bauten und Anlagen nur soweit zulässig, als die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors ungeschmälert erhalten bleibt. In Abweichung von § 49 BauV gilt eine Baubewilligungspflicht für fest installierte und dauerhafte Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

§ 25

Hochwasser-
gefahrenzone

¹ Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In Gebieten ohne ausgewiesenes Defizit (Restgefährdung) oder ausserhalb der Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarten Hochwasser kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁴ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 26

Freihaltezone
Hochwasser
(M-BNO)

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁴ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁵ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 27

Gewässerraum-
zone

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern 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 Gewässerschutzverordnung.

³ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Gewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.5 Schutzobjekte

§ 17

Schutzziel ¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Pflege und Neupflanzung durch Gemeinde
Waldrand	generell, soweit biologisch wertvoll	- Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)
Hochstammbestand	generell	- Artenreichtum	- Bestand soll erhalten bleiben - Neupflanzungen erwünscht, von Gemeinde unterstützt
Baumgruppen 1.1: Pappelreihe Hüttmatt 1.7 / 1.8: Pappelreihen Kiesgr. Süd Einzelbäume Edelkastanie Rebehübel	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturobjekt	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher 1.10: Bettetal / Steindler 1.16: In der Höli	grüner Punkt	- Laichgebiet, Brutbiotop	- Weiher erhalten - kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Aussichtspunkt	Symbol	- Aussicht auf Dorf und Landschaft freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

3.5 Schutzobjekte

§ 28

Schutzziel ¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement	- Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - <u>vorgelagerter Krautsaum</u> - <u>Artenzusammensetzung verbessern</u>
Einzelbäume / Baumreihen	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturobjekt	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Feuchtstandorte	<u>Blauer Punkt</u>	- Laichgebiet, Brutbiotop	- <u>Streuschnitt im Herbst / Winter</u> - <u>kein Befahren</u> - <u>extensiv bewirtschafteter Pufferzone von 3 m Breite anlegen</u> - <u>offene Wasserflächen vor übermäßigem Bewuchs freihalten</u>
Aussichtspunkte	<u>roter Stern</u>	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

³ Die Erhaltung und Entwicklung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes mit Hochstammbäumen kann der Gemeinderat mit einem Förderprogramm unterstützen.

§ 18

Geschützte
Gebäude

¹ Die im Bauzonenplan mit einem rotem Kreis bezeichneten Gebäude sind besonders schutzwürdig und stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Neu- und Umbauten in ihrer unmittelbaren Umgebung sind besonders sorgfältig ins Gesamtbild einzufügen, die Baugesuche sind dem Baudepartement vorzulegen.

Gebäude mit
Substanzschutz

² Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

§ 19

Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 20a

Spezialzone Pferdehaltung
„Hueb“

¹ In der Spezialzone Pferdehaltung „Hueb“ sind die nachfolgenden Nutzungen zugelassen:

- Landwirtschaftliche Nutzung
- Haltung von Zucht-, Reit- und Pensionspferden
- Betrieb einer Reitschule
- Jährlich maximal fünf grössere Veranstaltungen (z.B. Stallfeste, Brevetierungen)

² Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 29

(bisherigen Abs. 1 weglassen)

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

§ 30

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grenzsteine, Brunnen, Felsenkeller, historische Verkehrswege) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

² Bei den geschützten Brunnen sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen innerhalb einer vertretbaren Distanz sind möglich.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31

Spezialzone Pferdehaltung
„Hueb“

¹ In der Spezialzone Pferdehaltung „Hueb“ sind die nachfolgenden Nutzungen zugelassen:

- Landwirtschaftliche Nutzung
- Haltung von Zucht-, Reit- und Pensionspferden
- Betrieb einer Reitschule
- Jährlich maximal fünf grössere Veranstaltungen (z.B. Stallfeste, Brevetierungen)

² Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Gestattet sind Bauten (Ställe, Remisen, Futterlager, Reithalle) und Aussenanlagen (Führanlage, Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Veranstaltungen) sowie unversiegelte Parkplätze und Wegflächen, die den zulässigen Nutzungen dienen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Im arrondierten Bereich anschliessend an die Spezialzone Pferdehaltung „Hueb“ sind Zäune für Pferdeweiden gestattet. Diese sind landschaftsverträglich in dunklen Farbtönen zu halten.

⁴ Für die Parzellen der Spezialzone Pferdehaltung muss mit der Baubewilligung das Realteilungsverbot im Grundbuch eingetragen werden.

⁵ Bei sämtlichen Bauten und Anlagen ist auf eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Topographie zu achten. Die topographischen Veränderungen sind zu minimieren sowie die Grenzen zum Offenland und entlang der Strasse landschaftsverträglich zu gestalten.

In der Spezialzone sind 15% der Flächen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen (Anforderungen gemäss ökologischer Ausgleichsflächen DZV).

Lichtemissionen durch Nachtbeleuchtung sind möglichst klein zu halten. Abstrahlungen gegen Norden, Osten und himmelwärts sind zu vermeiden.

⁶ Zulässig ist eine Reithalle, wenn anderen Pferdehaltern die Mitbenutzung unter entsprechender Entschädigung gewährt wird. Details über den Betrieb der Reithalle werden in einem Betriebsreglement festgehalten, welches durch den Gemeinderat genehmigt wird.

Falls nicht innerhalb von 5 Jahren nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit dem Bau der Reithalle begonnen wird, werden die ausgeschiedenen Flächen wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Für die Reithalle kann eine bereithaltbare Fläche von maximal 25 m x 50 m bewilligt werden. Die Gesamthöhe von maximal 11 m und die traufseitige Fassadenhöhe von maximal 6 m sind einzuhalten. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden. Bei transparenten oder stark spiegelnden Verglasungen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.

Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

⁷ Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden. Auch der Boden muss in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

⁸ Grössere Veranstaltungen sind der Gemeinde rechtzeitig zu melden und von dieser bewilligen zu lassen. Das Gesuch hat den Umfang der Veranstaltung darzulegen und ein Parkierungskonzept zu enthalten.

³ Gestattet sind Bauten (Ställe, Remisen, Futterlager, Reithalle) und Aussenanlagen (Führanlage, Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Veranstaltungen) sowie unversiegelte Parkplätze und Wegflächen, die den zulässigen Nutzungen dienen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Im arrondierten Bereich anschliessend an die Spezialzone Pferdehaltung „Hueb“ sind Zäune für Pferdeweiden gestattet. Diese sind landschaftsverträglich in dunklen Farbtönen zu halten.

⁴ Für die Parzellen der Spezialzone Pferdehaltung muss mit der Baubewilligung das Realteilungsverbot im Grundbuch eingetragen werden.

⁵ Bei sämtlichen Bauten und Anlagen ist auf eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Topographie zu achten. Die topographischen Veränderungen sind zu minimieren sowie die Grenzen zum Offenland und entlang der Strasse landschaftsverträglich zu gestalten.

In der Spezialzone sind 15% der Flächen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen (Anforderungen gemäss ökologischer Ausgleichsflächen DZV).

Lichtemissionen durch Nachtbeleuchtung sind möglichst klein zu halten. Abstrahlungen gegen Norden, Osten und himmelwärts sind zu vermeiden.

⁶ Zulässig ist eine Reithalle, wenn anderen Pferdehaltern die Mitbenutzung unter entsprechender Entschädigung gewährt wird. Details über den Betrieb der Reithalle werden in einem Betriebsreglement festgehalten, welches durch den Gemeinderat genehmigt wird.

Falls nicht innerhalb von 5 Jahren nach der Genehmigung durch den Regierungsrat, das heisst bis am 25. September 2019, mit dem Bau der Reithalle begonnen wird, werden die ausgeschiedenen Flächen wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Für die Reithalle kann eine bereithaltbare Fläche von maximal 25 m x 50 m bewilligt werden. Die **Gesamthöhe** von maximal 11 m und die **traufseitige Fassadenhöhe** von maximal 6 m sind einzuhalten. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden. Bei transparenten oder stark spiegelnden Verglasungen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.

Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

⁷ Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden. Auch der Boden muss in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

⁸ Grössere Veranstaltungen sind der Gemeinde rechtzeitig zu melden und von dieser bewilligen zu lassen. Das Gesuch hat den Umfang der Veranstaltung darzulegen und ein Parkierungskonzept zu enthalten.

§ 21

Materialabbauzone ¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

² Der eigentliche Materialabbau setzt eine Abbaubewilligung voraus.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 13.

⁴ Für die Wiederherrichtung der Abbaufäche und die Deckung von eventuellen Folgeschäden haben die Kiesabbauer finanzielle Sicherheiten zu leisten. Einzelheiten werden in der Abbaubewilligung festgelegt.

⁵ Das abgebaute Gebiet ist für die Basisnutzung gemäss Kulturlandplan herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen, wobei insbesondere ein Teil der Waldabstandsbereiche bzw. allfällige Restflächen als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere herzurichten sind. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

⁶ Im Gebiet nördlich der Kantonsstrasse soll der Abbau vorrangig im Bereich der Industriezone erfolgen.

⁷ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regeln Art. 24 RPG.

⁸ Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben. Die Wiederherstellung ist im Rahmen des Gesamtabbauplanes gemäss Kantonalem Abbaudekret vom 19.08.1980 zu regeln.

Die Entschädigung für Einwurf der Wegflächen sowie die Sicherung und allfällige Verlegung von Leitungen ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

§ 32

Materialabbauzone ¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

² Der eigentliche Materialabbau setzt eine Abbaubewilligung voraus.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 17 BNO.

⁴ Für die Wiederherrichtung der Abbaufäche und die Deckung von eventuellen Folgeschäden haben die Kiesabbauer finanzielle Sicherheiten zu leisten. Einzelheiten werden in der Abbaubewilligung festgelegt.

⁵ Das abgebaute Gebiet ist für die Basisnutzung gemäss Kulturlandplan herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen, wobei insbesondere ein Teil der Waldabstandsbereiche bzw. allfällige Restflächen als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere herzurichten sind. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

⁶ Im Gebiet nördlich der Aarauerstrasse K247 soll der Abbau vorrangig im Bereich der Arbeitszone erfolgen.

⁷ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regeln Art. 24 RPG.

⁸ Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben. ____

Die Entschädigung für Einwurf der Wegflächen sowie die Sicherung und allfällige Verlegung von Leitungen ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

4.1 Ausnützung

§ 22

- Ausnutzungsziffer ¹ Dach-, Unter- und Attikageschosse werden nicht angerechnet. Untergeschosse mit Abgrabungen von über 1/3 der Fassadenlänge an höchstens einer Fassade werden ebenfalls nicht angerechnet.
- Mischrechnung ² Liegt ein Grundstück in verschiedenen Nutzungszonen, so ist eine übergreifende Mischrechnung gestattet, sofern das Orts- und Quartierbild nicht übermässig beeinträchtigt wird.
- Minergie ³ Für Gebäude, welche den Anforderungen des Minergiestandards entsprechen, kann die Ausnutzungsziffer um 10 % erhöht werden.
- Zwischenklimazone ⁴ Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z.B. Wintergärten) kann die Ausnutzungsziffer um 10 % pro Wohneinheit, maximal 20 m² (BGF), erhöht werden.

§ 23

- Grünflächenziffer ¹ Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Für einen Hochstammbaum werden 30 m² Grünfläche angerechnet.
- ² Die Grünflächen sind so anzulegen, dass
- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken
 - die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

4.1 Ausnützung

§ 33

- Ausnutzungsziffer ¹ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnutzungsziffer erreicht werden kann.
- ² **Dach-, Attika- und Untergeschosse** werden bei der Ausnutzungsbeurteilung nicht angerechnet. __
- ³ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt max. 10% der anrechenbaren **Geschossfläche** und ist auf höchstens 20 m² pro Wohneinheit begrenzt.
- (Bonusse BauV)
- § 33 BauV regelt, dass Konstruktionsstärken der Aussenwand und des Daches infolge der Wärmedämmung von mehr als 35 cm bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht zu berücksichtigen sind
 - § 35 BauV gewährt für Neubauten und Modernisierungen von Bauten (ab Baujahr 1990) im Minergie-P-Standard einen Ausnutzungszuschlag von 10%, für Bauten vor 1990 genügt hierfür der Minergie-Standard

(bisherigen § 23 BNO weglassen)

4.2 Abstände

§ 24

Abstand ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude, sofern kein Grenzabstand zu beachten ist, ein minimaler Abstand von 1.5 m einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 25

Ungleichverteilung der Grenzabstände ¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 26

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten ¹ Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

§ 27

Strassenabstand ¹ Einfriedigungen, Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen bei Erschliessungsstrassen an die Grenze gestellt werden, sofern eine Strassenbreite von mindestens 4.50 m gewährleistet ist.

Unterirdische Gebäude ² Unterirdische Gebäude, die mindestens 1.00 m unter der anstossenden Strassenoberfläche liegen, dürfen bis 50 cm an die im Sondernutzungsplan festgelegte Strassen- bzw. Weglinie gebaut werden.

4.2 Abstände

§ 34

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand gemäss § 8 Abs. 1 BNO einzuhalten. Klein- und unbewohnte Anbauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

(bisherigen § 25 BNO2000 aufheben)

§ 35

Grenz- und Gebäudeabstand ¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 36

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen ¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Einfriedigungen, Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen bei Erschliessungsstrassen an die Grenze gestellt werden, sofern eine Strassenbreite von mindestens 4.50 m gewährleistet ist. Bei geringeren Strassenbreiten und für Einfriedigungen von mehr als 0.80 cm bis zu 1.80 m Höhe gilt ein Strassenabstand von mindestens 0.60 m.

³ Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 0.80 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

⁴ Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

§ 28

Einfriedungen

¹ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

² Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

³ Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

4.3 Arealüberbauung

§ 29

Zonenzulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen DZ, W2, WG2 und WH zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	DZ	W2, WG2	WH
Minimale NBF (Richtwert)	3000 m ²	3000 m ²	2000 m ²
Max. AZ	0.65 ³⁾ / 0.75 ⁴⁾	0.55	0.45

³⁾ Wohnbauten

⁴⁾ Geschäfts- und Gewerbebauten

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

4.4 Gewerbe

§ 30

Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als störend.

(§ 28 BNO2000 aufheben, Abs. 2 ist in § 29 BauV geregelt)

4.3 Arealüberbauung

§ 37

Zonenzulässigkeit / minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WH, W2, WG2 und W3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

Anzahl Vollgeschosse

² Im Rahmen von Arealüberbauungen kann gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches **Vollgeschoss** zugelassen werden. In den Wohnzonen WH und W3 ist eine Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse nicht gestattet.

4.4 Gewerbe

§ 38

Nicht störende Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr ____, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störende Gewerbe

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. ____. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 39

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 (2006) verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

4.5 Geschosse

§ 30a

Zulässiges
Schrägdach

¹ Als zulässiges Schrägdach gelten Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1.40 m (ausgenommen Dorfzone DZ: Kniestockhöhe bis 1.20 m).

4.5 Geschosse

§ 40

Zulässiges
Schrägdach

¹ Als zulässiges Schrägdach gelten Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1.40 m (ausgenommen Dorfzone DZ: Kniestockhöhe bis 1.20 m).

5.1 Erschliessung

§ 31

Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 32

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 33

Energiesparmassnahmen

¹ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 41

Benennung, Nummerierung

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

(Abs. 2 aufheben, ist in § 110 BauG geregelt)

Benützung von Privateigentum

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 42

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

(§ 33 BNO2000 aufheben, § 36 BauV anwenden)

5.3 Wohnhygiene

§ 34

Ausrichtung der Wohnungen ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

Besonnung ² Die minimale Besonnungsdauer am mittleren Wintertag (29.10. und 09.02.) muss in der Zeit von 8 und 16 Uhr für eine
 - Ein- und Zweizimmerwohnung 4 Stunden
 - Wohnung mit 3 und mehr Zimmern 5 Stunden betragen.

§ 35

Raummasse, Fenstergrössen ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
 - Raumgrösse mind. 8 m²
 Einzimmerwohnung mind. 18 m² (ohne Kochnische)
 Küchen für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern: mind. 6 m²

- Raumhöhe
 . Vollgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 1/3 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von über 1.50 m
 . Keller- und Nebenräume mind. 2.10 m

Fenstergrössen - Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche, mindestens 0.80 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
 Bei Zimmern mit Dachschrägen ist nur die Bodenfläche mit einer minimalen Raumhöhe von 1.50 m für die Anrechnung zu berücksichtigen. Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet.
 Für Küchen, Badezimmer und WC ist bei einwandfreier Funktion künstliche Belichtung und Belüftung möglich

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
 - Keller
 . für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 . Für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

5.3 Wohnhygiene

§ 43

Ausrichtung der Wohnungen ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 44

Raummasse, Fenstergrössen ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
 - Raumgrösse mind. 10 m²
 —
 —

- **Lichte Höhe**
 . Vollgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 1/3 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von über 1.50 m
 . Dachgeschosse mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fenstergrössen - Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche ____ (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
 Bei Zimmern mit Dachschrägen ist nur die Bodenfläche mit einer minimalen **lichten Höhe** von 1.50 m für die Anrechnung zu berücksichtigen. Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet.
 —

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
 - Keller
 . für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 . Für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

	§ 36		
Balkone, Terrassen	¹ Wohnungen müssen Balkone oder Terrassen von mindestens 4 m ² Fläche für eine Ein- bis Zweizimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 2 m ² mehr aufweisen. Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.		(§ 36 BNO2000 aufheben, § 36 BauV anwenden)
Gänge, Treppen	² Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).		
Geländer, Brüstungen, Handläufe	³ Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.		
	§ 37		
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	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.
	5.4 Ausstattung		5.4 Ausstattung
	§ 38		
Anordnen der Parkplätze	¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. ² Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.	Parkfelder	¹ <u>Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.</u> ² <u>Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.</u> ³ <u>Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.</u> ⁴ <u>Bei Gemeindestrassen</u> muss der Garagenvorplatz, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.
	§ 39		
Velos, Kinderwagen	In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse (mindestens 1 m ² pro Zimmer), gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. Für Motorfahrzeuge sind separate Abstellräume zu erstellen. Sämtliche Abstellräume sind so anzulegen, dass sie gegen aussen ebenerdig oder über Rampen erreichbar sind. Im Übrigen gelten die entsprechenden VSS-Normen.	Velos	¹ <u>Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.</u> ² In ___ Mehrfamilienhäusern sind ___ gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos vorzusehen. <u>Mindestens 30% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.</u>
			§ 45
			§ 46
			§ 47

Kinderwagen

³ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 48

Spiel- und
gemeinschaftliche
Aufenthaltsflächen

¹ Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft 15% der **Geschossfläche** zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

(§ 41 BNO2000 aufheben)

§ 40

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

§ 41

Schränke,
Waschräume

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- a) innerhalb der Wohnungen oder auf demselben Geschoss müssen für eine Einzimmerwohnung Schränke von mindestens 0.9 m² und für jedes weitere Zimmer 0.3 m² Grundfläche mehr erstellt werden. Sie können auch in separaten Abstellräumen platziert werden. Die Fläche dieser Räume erhöht sich um die Verkehrsfläche, die mindestens 50 % der Schrankfläche zu betragen hat.
- b) Pro 6 Wohnungen ist eine Waschmaschine mit einem Trockenraum von mindestens 12 m² Fläche oder ein Tumbler erforderlich.

6.1 Ortsbildschutz

§ 42

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt auf dem ganzen Gemeindegebiet die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des 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.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 49

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt auf dem ganzen Gemeindegebiet die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung ____

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschafft:

- 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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 50

Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorfzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

§ 43

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

³ Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflage in der Baubewilligung.

Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

² Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten sowie in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind auf Hauptbauten Flachdächer und Pulldächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 51

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baugesuches. Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 52

Plakatstellen

¹ Plakatstellen sind im Bereich aller Kantonsstrassenabschnitte zulässig, die ausserhalb der Dorfzone, jedoch innerhalb des Baugebiets liegen.

² Zulässig sind Plakatstellen mit maximal folgenden Formaten resp. Grössen:
- F12 (268.5 x 128 cm) resp. 3 x F4 (89.5 x 128 cm) horizontal
- F200 (116.5 x 170 cm)
An der gleichen Stelle dürfen 2 Plakatstellen F12 resp. F200 kombiniert werden, sofern der Abstand dazwischen mindestens 30 cm beträgt.

Plakatstellen

³ Um eine zu grosse Massierung von Plakatstellen zu vermeiden, muss zwischen zwei Standorten gemäss Absatz 2 eine Distanz von mindestens 200 m bestehen.

⁴ Vorbehalten bleiben weiter gehende Einschränkungen, die sich im Interesse der Verkehrssicherheit aus dem übergeordneten Recht oder aus Sichtzonen ergeben.

§ 44

Material-
ablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und I bewilligt werden.

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

§ 45

Ruinen,
Baulücken

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

§ 53

Material-
ablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und A bewilligt werden.

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

§ 54

Ruinen,
Baulücken

¹ Durch Brand, Vernachlässigung oder ___ Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Umweltschutz

§ 46

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 47

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

6.2

Umweltschutz

(§ 46 BNO2000 aufheben, da bereits im Umweltrecht geregelt)

(§ 47 BNO2000 aufheben)

§ 55

Aussen-
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig.

² Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 48
Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
	§ 49
Gebührenreglement	¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.
	§ 50
Vollzugsrichtlinien	¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 51
Aufhebung bisherigen Rechts	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) die Bauordnung vom 29. Juni 1978 b) die Nutzungsordnung vom 29. November 1991

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 56
Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. ² <u>In der Dorfzone und bei Gebäuden mit Substanzschutz gewährleistet der Gemeinderat die fachliche Beratung in Ortsbildfragen durch Sachverständige. Die Erstberatung ist kostenlos. Er setzt zu diesem Zweck einen Fachberater ein und lässt bei Bedarf ein Fachgutachten ausarbeiten.</u>
	§ 57
Gebührenreglement	¹ Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.
Vollzugsrichtlinien	(§ 50 BNO2000 aufheben)

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 58
Aufhebung bisherigen Rechts	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) <u>der Bauzonenplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. März 2000</u> b) <u>der Kulturlandplan vom 12. September 1995</u> c) <u>die Teiländerung Kulturlandplan und BNO vom 15. März 2000</u> d) <u>die Teiländerung Industrie- und Gewerbezone sowie BNO vom 30. Juni 2004</u> e) <u>die Teiländerungen „Spezialzone Pferdehaltung“, „Schmitte“ vom 13. Juni 2012</u> f) <u>die Teiländerung „Arbeitszone“ vom 13. Juni 2012</u> g) <u>die Teiländerung Wohnzone Bettetal vom 4. September 2013</u> h) <u>Teiländerung Spezialzone Pferdehaltung „Hueb“, 25. Sept. 2014</u> i) <u>Teiländerung „Stapfe“, 10. Mai 2017.</u>
	§ 59
Übergangsrecht	¹ <u>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach bisherigem Recht beurteilt.</u>