

Synopse Bau- und Nutzungsordnung (BNO)¹

Stand: 5. August 2024/sub

Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber rechtskräftiger BNO

| Rechtskräftige BNO vom 19. Juni 2009 | Entwurf BNO | Bemerkungen |
|---|---|-------------------------|
| 1 Geltungsbereich | 1 Geltungsbereich | |
| § 1 Geltungsbereich | § 1 Geltungsbereich | |
| ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. | ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. | Redaktionelle Anpassung |
| ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. | ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. | |
| ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet. | ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet. | |
| ⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. | - | Nicht nötig |
| § 2 Übergeordnetes Recht | § 2 Übergeordnetes Recht | |
| ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. | ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten. | Redaktionelle Anpassung |
| ² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). | ² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts geben die Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR). | |

¹ ohne Gebührenreglement zur BNO

| Rechtskräftige BNO vom 19. Juni 2009 | Entwurf BNO | Bemerkungen |
|--|--|--|
| 2 Raumplanung | 2 Raumplanung | |
| § 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung | - | Nicht nötig, andere Instrumente (§§ 3, 27) |
| ¹ Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen. | - | |
| § 4 Sondernutzungsplanung | § 3 Sondernutzungsplanung | |
| ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. | Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. | |
| | ² Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I BNO. | Neu eingefügt |
| | ³ Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist von den Grundeigentümern zwingend ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeiten zu lassen. Der Gemeinderat ist von Anfang an in die Erarbeitung miteinzubeziehen. | Neu eingefügt |
| | § 4 Weitere Planungsinstrumente | Neu eingefügt |
| | ¹ Zu den weiteren Planungsinstrumenten gehören Inventare, Grundlagenpläne, Leitbilder, Richtpläne, Konzepte und Masterpläne. | |
| | ² Die Inventare und die Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. | |
| | ³ Leitbilder, Richtpläne, und Konzepte zeigen die gewünschte räumliche Entwicklung bestimmter Areale, Gebiete oder Quartiere auf. Sie enthalten Festlegungen zu einzelnen Sachbereichen wie z. B. Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie. | |
| | ⁴ Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind zur Beurteilung von Bauvorha- | Formulierung gemäss Muster-BNO |

ben und zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

| | | |
|--|--|-------------|
| Rechtskräftige BNO vom 19. Juni 2009 | Entwurf BNO | Bemerkungen |
| 3 Zonenvorschriften | 3 Zonenvorschriften | |
| 3.1 Bauzonen | 3.1 Bauzonen | |
| § 5 Zonenübersicht | § 5 Zonenübersicht | |
| Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: | Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: | |

| Zonenbezeichnung | Abkürzung | Farbe | Ausnützungsziffer | Vollgeschoss max. | Gebäudehöhe max. in m | Firsthöhe max. in m | kleiner Grenzabstand mind. in m | grosser Grenzabstand mind. in m | Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... m | Gebäudelänge max. in m | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert | W1 | gelb | 0.4 | 2 | 7 | 11 | 4 | 8 | 12 | 20 | II | § 6 |
| Wohnzone 2 Geschosse | W2 | orange | 0.5 | 2 | 7 | 11 | 4 | 8 | 15 | 25 | II | § 7 |
| Wohnzone 3 Geschosse | W3 | rot | 0.7 | 3 | 10 | 15 | 6 | 10 | 18 | 30 | II | § 8 |
| Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse | WG3 | rot schraffiert | 0.7 | 3 | 10 | 15 | 6 | 10 | 20 | 40 | III | § 9 |
| Kernzone | K | braun | o | o | o | o | (4) | o | o | o | III | § 10 |
| Gewerbezone | G | violett | o | o | 12 | 15 | o | o | o | o | III | § 11 |
| Zone für öffentliche Bauten | OeB | grau | o | o | o | o | o | o | o | o | II | § 12 |
| Zone für öffentliche Anlagen | OeA | hellbraun | o | o | o | o | o | o | o | o | II | § 13 |

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Zonenbezeichnung | Abkürzung | Farbe | Ausnutzungsziffer/ Grünflächenziffer mind. | Vollgeschosse max. | Gesamthöhe in m | Firsthöhe max. in m | kleiner Grenzabstand mind. in m | grosser Grenzabstand mind. in m | Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... m | Gebäudelänge max. in m | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|---|-----------|---|---|--------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert | W2L | gelb | 0.4/0.4 | 2 | 11 | 11 | 4 | 8 | 12 | 20 | II | § 6 |
| Wohnzone 2 Geschosse | W2 | orange | 0.5/0.4 | 2 | 11 | 11 | 4 | 8 | 15 | 25 | II | § 6 |
| Wohnzone 3 Geschosse | W3 | rot | 0.7/0.4 | 3 | 14 | 15 | 4 | 10 | 18 | 30 | II | § 6 |
| Wohn- und Arbeitszone 2 Geschosse | WA2 | orange schraffiert | 0.6/0.2 | 2 | 11 | - | 4 | 8 | - | - | III | § 7 |
| Wohn- und Arbeitszone 3 Geschosse | WA3 | rot schraffiert | 0.7/0.3 | 3 | 14 | 15 | 4 | 10 | 20 | 40 | III | § 7 |
| Kernzone | K | braun | 0/-- | o | o | o | (4) | o | o | o | III | § 8 |
| Zentrumszone | Z | altrosa | 0/-- | 3 | 14 | - | o | o | - | - | III | § 9 |
| Arbeitszone 1 | A1 | violett | 0/0.1 | o | 14 | 15 | o | o | o | o | III | § 10 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeAB | grau | 0/-- | o | o | o | o | o | - | - | III | § 11 |
| Grünzone | GR | grün | - | - | - | - | - | - | - | - | III | § 12 |
| ² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. | | ² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. | | | | | | | | | | |
| | | ³ Bei Schrägdächern erhöht sich die in Abs. 1 angegebene Gesamthöhe um 0.5 m. | | | | | | | | | Neu eingefügt | |
| ³ Das in Klammern dargestellte Mass gilt bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. | | ⁴ Das in Klammern dargestellte Mass gilt bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>⁴ In den Zonen W3 und WG3 beträgt die Ausnutzungsziffer maximal</p> <ul style="list-style-type: none"> – 0.8, sofern anstelle von oberirdischen Garagen eine Tiefgarage erstellt wird; – 0.8, bei Arealüberbauungen nach § 21 ABauV. | <p style="text-align: center;">-</p> | <p>Zusammen mit dem Arealbonus (+15%) ergibt sich eine maximale Ausnutzung von 0.81. Damit kann auf den bisherigen Abs. 4 verzichtet werden.</p> |
| <p>⁵ In den Zonen WG3 und K dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.</p> | <p>⁵ In den Zonen WA2, WA3, K und Z ist die Erdgeschosshöhe unter Einhaltung der Gesamthöhe frei wählbar.</p> | |
| <p>⁶ Für energieeffiziente Bauten, welche mindestens den Minergie-Standard erfüllen, kann die Gebäudehöhe um 15 cm pro Geschoss erhöht werden.</p> | <p style="text-align: center;">-</p> | <p>Nicht nötig</p> |
| <p>⁷ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | <p>⁶ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | |
| <p>⁸ Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ...], so vergrößern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass der Rückversetzung verringert werden.</p> | <p style="text-align: center;">-</p> | <p>Mehrlängenzuschlag abschaffen</p> |
| | <p>§ 6 Wohnzonen (W2L, W2, W3)</p> | <p>Neu eingefügt</p> |
| | <p>¹ Die Wohnzonen W2L, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zulässig.</p> | |
| | <p>² In der Wohnzone W2L sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.</p> | |
| | <p>³ In der Wohnzone W2 sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser, mehrgeschossige Bauten mit drei Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten zulässig.</p> | |
| | <p>⁴ In der Wohnzone W3 sind Mehrfamilienhäuser bzw. mehrgeschossige Bauten mit mindestens drei Wohneinheiten zulässig. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihen-</p> | |

| | | |
|--|---|---------------------------|
| | einfamilienhäusern ist nicht zulässig. | |
| § 6 Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert W1 | -- | Neu in § 6 E-BNO geregelt |
| ¹ Die Wohnzone W1 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. | | |
| ² In der Wohnzone W1 sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. | | |
| § 7 Wohnzone 2 Geschosse W2 | -- | Neu in § 6 E-BNO geregelt |
| ¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. | | |
| ² In der Wohnzone W2 sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig. | | |
| § 8 Wohnzone 3 Geschosse W3 | -- | Neu in § 6 E-BNO geregelt |
| ¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. | | |
| ² In der Wohnzone W3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet. | | |
| § 9 Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse WG3 | § 7 Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3) | |
| ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. | Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Verkaufsfläche pro Betrieb sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Reine Lagerbauten sind nicht zulässig. | |
| ² In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten zulässig. | -- | Nicht nötig |

| | | |
|--|--|---|
| | ² Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenein- familienhäusern ist nicht zulässig. | Analoge Regelung in W3 |
| | ³ Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzo- nen W2 bzw. W3. | Neu eingefügt |
| | ⁴ Neue Gebäude in der WA2 haben mit ihren Fassadenfluchten die Ortsdurchfahrt und den Moserbach räumlich zu fassen. Die Situierung der Neubauten hat sich am Bestand zu orientieren. Die Dächer der Gebäude unmittelbar entlang der Landstrasse und der Strasse am Moserbach sind als Satteldächer zu gestalten. Im rückwärtigen Bereich sind auch Flachdächer zulässig. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplans ein zu- sätzliches Geschoss bewilligen. Voraussetzungen dafür sind eine parzellenübergreifende Planung, ein städtebaulich und architek- tonisch überzeugendes Projekt, eine sorgfältige und rationelle Erschliessung sowie gut gestaltete Freiräume. | Neu eingefügt Spezifische Vorschrif- ten zur Sicherstellung einer ortbaulich ver- träglichen Entwick- lung des bestehenden Betriebsstandorts. |
| § 10 Kernzone K | § 8 Kernzone (K) | |
| ¹ Die Kernzone K dient dem Erhalt der Struktur des Ortskerns. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig stören- des Gewerbe sowie für Landwirtschaft bestimmt. | Die Kernzone K dient dem Erhalt der Struktur des Ortskerns. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis ma- ximal 500 m² Verkaufsfläche pro Betrieb und mässig störendes Gewerbe und für die Landwirtschaft bestimmt. | Redaktionelle Anpas- sung |
| | ² Bauprojekte sind der Gemeinde möglichst frühzeitig anzuzei- gen. | Neue Regelung, Umsetzung MPK |
| ² Die bestehenden Hauptgebäude sind in ihrem Baustil oder in ihrer Stellung für das Ortsbild wertvoll. Sie sind mit ihrer Um- gebung grundsätzlich zu erhalten. | ³ Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplät- zen sowie den charakteristischen Einzäunungen zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Der Gemein- derat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude oder eine Anlage für das Ortsbild unwichtig ist, der Erhalt der Bausubstanz unzumutbar ist, oder durch den Ersatzbau eine im Interesse der Kernzone gestalterisch bessere Lösung erzielt wird. | Neue Regelung |
| ³ Bauten dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den glei- chen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen | ⁴ Bauten oder Anlagen dürfen umgebaut, umgenutzt und erwei- tert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten und deren Umgebung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Un- ter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Neubauten | Neue Regelung |

| | | |
|--|--|--|
| | bewilligen. | |
| ⁴ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschosszahl, umgebaut und erneuert werden. Der Erneuerung gleichgesetzt ist ein Abbruch des bestehenden Gebäudes mit anschliessendem Wiederaufbau. | - | Neu in §§ 8 Abs. 2, 21 und 25 E-BNO geregelt |
| | ⁵ Bestehende Hofbereiche hinter der 1. Bautiefe sind zu erhalten und dürfen nur mit Klein- bzw. Kleinstbauten überbaut werden. Gebäude in der 3. Bautiefe haben sich dem Hauptbau in der 1. Bautiefe unterzuordnen und können ein Flachdach aufweisen. Die Skizze in Anhang II dient der Veranschaulichung dieser Bestimmungen. | Neu eingefügt, Umsetzung MPK |
| ⁶ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen. | ⁶ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen. Ihre Proportionen orientieren sich an historischen Vorbildern. | Redaktionelle Anpassung |
| ⁷ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35° - 45°. | ⁷ Die Dächer der Hauptbauten sind, vorbehältlich Abs. 5 und Abs. 9, in der Regel als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten. Die Neigung der Hauptdächer beträgt zwischen 35° und 45°. | Redaktionelle Anpassung |
| ⁸ Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen. Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind strassenseitig nicht gestattet. | - | Regelung nicht mehr nötig, kantonale Bestimmung in § 24 BauV ausreichend |
| | ⁸ Solaranlagen sind in der Kernzone grundsätzlich zulässig. Auf Satteldächern sind sie sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. | |
| ⁹ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Für die Errichtung von Solaranlagen ist ein Fachgutachten einzureichen. | ⁹ Fensterersatz, Aussenanstriche, Dacheindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. bedürfen einer Baubewilligung. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente haben sich gut in die gebaute Umgebung einzuordnen. | Neue Regelung |
| ¹⁰ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. | - | Neu in § 8 Abs. 3 E-BNO geregelt |

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| <p>⁵ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 42 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.</p> | <p>⁰ Sämtliche Bauvorhaben müssen sich gut in die gebaute Umgebung einordnen. Zusätzlich ist der vom Gemeinderat beschlossene Masterplan Kernzone im Sinne von § 4 Abs. 4 BNO orientierend beizuziehen.</p> | <p>Neue Regelung</p> |
| | <p>¹ Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen (z. B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen) einzureichen und vor Ort zu bemustern.</p> | |
| | <p>² Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zu Bäumen und sonstiger Bepflanzung usw. einzureichen und vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.</p> | |
| <p>¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p> | <p>³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute bei.</p> | <p>Redaktionelle Anpassung</p> |
| | <p>§ 9 Zentrumszone (Z)</p> | <p>Neu eingefügt, Umsetzung RGK</p> |
| | <p>¹ Die Zentrumszone dient der baulichen Erneuerung und qualitativen Weiterentwicklung der Dorfmitte von Gipf-Oberfrick nach innen. Der Strassenraum soll von Fassade zu Fassade als öffentlich zugänglicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum erlebbar sein.</p> | |
| | <p>² Die Zentrumszone ist für Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe und Verkaufsgeschäfte bis insgesamt maximal 3'000 m² Verkaufsfläche bestimmt.</p> | |
| | <p>³ In der Zentrumszone ist eine hochwertige Gebietsentwicklung mit angemessener Nutzungsdichte anzustreben. Es ist sowohl die geschlossene wie auch die offene Bauweise zulässig.</p> | |
| | <p>⁴ Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Überbauung (Neubaubereiche, Nutzungsdichte, Verteilung Verkaufsfläche, Freiraum, Erschliessung, Etappierung etc.) mit den Grundeigentümern und unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen in einem Gestaltungsplan fest. Er nimmt dabei Rücksicht</p> | |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---|---------|-----|-----------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| | auf die angrenzende Kernzone. | | | | | | | | | |
| § 11 Gewerbezone G | § 10 Arbeitszone 1 (A1) | | | | | | | | | |
| ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. | Die Arbeitszone 1 ist für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsnutzungen sind wie folgt zulässig: <table border="0"> <tr> <td>Standort</td> <td>maximale Verkaufsfläche in m²</td> </tr> <tr> <td>Bluemet</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Unterdorf</td> <td>1'000 (500 auf jeder Bachseite)</td> </tr> <tr> <td>Geere Steingarten</td> <td>3'000 (1'500 auf jeder Strassenseite)</td> </tr> </table> | Standort | maximale Verkaufsfläche in m² | Bluemet | 500 | Unterdorf | 1'000 (500 auf jeder Bachseite) | Geere Steingarten | 3'000 (1'500 auf jeder Strassenseite) | Redaktionelle Anpassung |
| Standort | maximale Verkaufsfläche in m² | | | | | | | | | |
| Bluemet | 500 | | | | | | | | | |
| Unterdorf | 1'000 (500 auf jeder Bachseite) | | | | | | | | | |
| Geere Steingarten | 3'000 (1'500 auf jeder Strassenseite) | | | | | | | | | |
| ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. | ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. | | | | | | | | | |
| ³ Läden mit einer Nettoladenfläche über 1'000 m ² sind nicht zulässig | - | In Abs. 1 integriert | | | | | | | | |
| | ³ Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. | Neu eingefügt | | | | | | | | |
| ⁴ Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. | ⁴ Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. | | | | | | | | | |
| ⁵ Im Bereich der Schutzbepflanzungen sind bauliche Anlagen, Lagerplätze und dergleichen nicht gestattet. | ⁵ Im Bereich der Schutzbepflanzungen sind bauliche Anlagen, Lagerplätze und dergleichen nicht gestattet. | | | | | | | | | |
| ⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 10 %. | - | In Baumasse integriert | | | | | | | | |
| § 12 Zone für öffentliche Bauten OeB | § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) | Zusammenfassung zu einem Paragraphen | | | | | | | | |
| ¹ Die Zone für öffentliche Bauten OeB ist für Bauten bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. | 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 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. | |
| § 13 Zone für öffentliche Anlagen OeA | - | Zusammenfassung zu einem Paragraphen |
| 1 Die Zone für öffentliche Anlagen OeA ist für Anlagen (Sport, Spiel, Erholung usw.) 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. | - | |
| | § 12 Grünzone (GR) | Neu eingefügt |
| | 1 Die Grünzone GR dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. | |
| | 2 Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Sofern nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, sind Erholungsanlagen (z. B. Gartenbänke) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zulässig. | |
| | 3 Terrainveränderungen (d. h. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen) sind verboten. | |
| | 4 Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist zu erhalten und falls erforderlich zu vergrössern. | |
| | 5 Die Hecken sind durch die Grundeigentümer fachgerecht zu pflegen. | |
| 3.2 Landwirtschaftszonen | 3.2 Landwirtschaftszonen | |
| § 14 Landwirtschaftszone | § 13 Landwirtschaftszone (LW) | |
| 1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, die Gewinnung von Energie aus Biomasse sowie für die innere Aufstockung im Sin- | In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 | Anpassung an aktuelle Regelungspraxis |

| | | |
|--|--|---|
| ne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt. | ff. RPG). | |
| | ² Für alle Bauten und Anlagen ist – unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen. | Neu eingefügt |
| | ³ Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m. | Neu eingefügt |
| | ⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. | Neu eingefügt |
| ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht. | -- | Regelung nicht mehr nötig, in Abs. 1 geregelt |
| ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen. | -- | Regelung nicht mehr nötig, in Abs. 1 geregelt |
| § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone | -- | Fällt weg, neu in § 13 E-BNO geregelt |
| 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 ins Landschaftsbild einzufügen. | -- | |
| ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. | -- | |
| ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. | -- | |
| | | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>§ 16 Speziallandwirtschaftszone (Spezialzone Kulturland)</p> | <p>§ 14 Speziallandwirtschaftszone (SLW)</p> | |
| <p>¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.</p> | <p>Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.</p> | |
| <p>² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind zudem nur an Standorten zugelassen, die landschaftlich tragbar sind.</p> | <p>² In der Speziallandwirtschaftszone "Birkenhof" sind Bauten und Anlagen für die Haltung von Legehennen zulässig.</p> | <p>Ausgeschiedene Standorte klar benennen</p> |
| <p>³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 15 dieser BNO.</p> | <p>³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 13 dieser BNO.</p> | |
| <p>⁴ In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | <p>--</p> | <p>Durch Verweis auf § 13 E-BNO nicht nötig</p> |
| | <p>§ 15 Rekultivierungszone Mergelgrube</p> | |
| | <p>Die Zone um die Mergelgrube ist je nach Eignung zu Naturschutzzwecken oder Wald gemäss Ausnahmegewilligung zu rekultivieren.</p> | <p>Neu eingefügt Ermöglicht das «Wandern» der Mergelgrube innerhalb des Waldes</p> |
| <p>§ 17 Richtplangebiete</p> | <p>--</p> | <p>Regelung ist bundesrechtswidrig</p> |
| <p>¹ Das Richtplangebiet Baugebiet bezeichnet diejenigen Flächen, die für eine zukünftige bauliche Nutzung bestimmt sind.</p> | <p>--</p> | |
| <p>² Das Richtplangebiet Materialabbau bezeichnet diejenige Fläche, die für einen zukünftigen Materialabbau bestimmt ist.</p> | <p>--</p> | |
| <p>³ Für die Umwandlung gilt das ordentliche Verfahren.</p> | <p>--</p> | |
| | | |
| | | |

| | | |
|-----------------|---|--------------------|
| 3.3 Schutzzonen | 3.3 Schutzzonen | |
| | § 16 Naturschutzzone im Kulturland (NSZ) | Neuregelung gemäss |
| | 1 Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. | Muster-BNO |
| | 2 Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. | |
| | 3 In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Freilassen von Hunden. | |
| | 4 Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. | |
| | 5 Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten, b) für die Überwachung, c) für wissenschaftliche Untersuchungen, d) für geführte Exkursionen und e) für Jagd und Fischerei. Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen. | |
| | 6 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem | |

| | | | | |
|--|--|--|---|--------------------------|
| | Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind. | | | |
| | Es werden folgende Naturschutzzonen ausgedehnt: | | | Neuregelung gemäss M-BNO |
| | Zone und Signatur | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen | |
| | Magerwiese / Trockenstandort (hellgrün) | Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten. | <ul style="list-style-type: none"> – artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). – eine schonende Herbstweide mit Rindern ist möglich | |
| | Extensive Weide (beige) | artenreiche Wiese/Weide: Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums | <ul style="list-style-type: none"> – extensive Beweidung, erste Beweidung erfolgt ab Juni – mässiger Besatz oder gestaffelte Beweidung – Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind zu erhalten – keine Düngung – Unkrautbekämpfung hat mechanisch zu erfolgen – Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde bleiben vorbehalten | |

| | | | | |
|--|--------------------------|---|--|-----------------------------------|
| | Schutzzone «Dürstli» | Erhalt der Hochstam- mobstbäume, Förderung einer artenreichen Fromentalwiese und eines lichten Waldes, Förderung der Pflanzen- und Insek- tenvielfalt | <ul style="list-style-type: none"> - jährlicher Pflege- schnitt, abgehende Obstbäume durch robustere Sorten er- setzen - jährlich zwei Schnitte und Wegführen des Schnittguts - selektiv durchforsten zugunsten wertvoller Baum- und Strauch- arten - Kleinstrukturen aus Alt- und Totholz an- legen | |
| | Schutzzone «Winterhalde» | Erhalt und Förderung der standorttypischen Pflan- zen und Tierarten (u. a. Amphibien) | <ul style="list-style-type: none"> - extensive Beweidung, erste Beweidung er- folgt ab Juni - Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind zu erhalten - Weiher regelmässig ausbaggern - Kleinstrukturen aus Alt- und Totholz an- legen | |
| § 18 Magerwiesenzone | - | | | Fällt weg aufgrund Neuregelung |
| ¹ Magerwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in an- dere Biotope ausweichen können (Spezialisten), zu erhalten und zu fördern. | - | | | |
| ² Der Kulturlandplan weist folgende Magerwiesen aus: <ul style="list-style-type: none"> - Fürberg | - | | | |

| | | |
|--|----|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - WanneBurgmatt - Burghalde - Unter Berg - Ambläje - Dürstli - Geindel-Aentelgrund | | |
| <p>³ Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p> | -- | |
| <p>⁴ Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.</p> | -- | |
| <p>⁵ Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), die nicht dem Schutz oder Unterhalt der Magerwiesen dienen, sind verboten.</p> | -- | |
| <p>⁶ Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.</p> | -- | |
| <p>§ 19 Artenreiche Wiese</p> | -- | Fällt weg aufgrund Neuregelung |
| <p>¹ Die artenreiche Wiese im Gebiet Chaltebrunne weist schutzwürdige Pflanzen- und Tiergemeinschaften aus. Die Naturwerte werden durch extensive Beweidung mit Hirschen und Rindern erhalten. Die erste Beweidung erfolgt ab Juni.</p> | -- | |
| <p>² Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind als wichtige Kleinlebensräume und Zusatzfutterquellen zu erhalten. Die Düngung ist untersagt. Eine allfällige Unkrautbekämpfung hat mechanisch zu erfolgen.</p> | -- | |
| <p>³ Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.</p> | -- | |
| <p>§ 20 Uferschutzzone</p> | -- | Fällt weg aufgrund Gewässerraumzone nach § 19 E-BNO |

| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| <p>¹ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, der Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.</p> | <p>--</p> | |
| <p>² Die Uferschutzzone umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand, bzw. der Grenze gemäss § 127 Abs. 2 BauG, beträgt 2 m (Baugebiet) resp. 3 m (Kulturland).</p> | <p>--</p> | |
| <p>³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere, dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen ist verboten.</p> | <p>--</p> | |
| <p>⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p> | <p>--</p> | |
| <p>3.4 Überlagerte Schutzzonen</p> | <p>3.4 Überlagerte Schutzzonen</p> | |
| <p>§ 21 Landschaftsschutzzone</p> | <p>§ 17 Landschaftsschutzzone (LSZ)</p> | |
| <p>¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschafts- und Magerwiesenzone sowie der Zone artenreiche Wiese überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.</p> | <p>Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.</p> | <p>Redaktionelle Anpassung</p> |
| <p>² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p> | <p>Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p> | |
| <p>³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Regenschutzdächer, Hagelschutznetze usw.), die</p> | <p>Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbes-</p> | <p>Neuregelung gemäss Muster-BNO</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.</p> | <p>serung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> | |
| <p>4 Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.</p> | <p>4 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit dem Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.</p> | <p>Neuregelung gemäss Muster-BNO</p> |
| | <p>5 In den im Kulturlandplan bezeichneten Gebieten «Wildtierkorridore» sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barrieren bilden.</p> | <p>Neu eingefügt, Schutz der Wildtierkorridore</p> |
| | <p>§ 18 Naturschutzzone Wald (W)</p> | <p>Neuregelung gemäss Muster-BNO</p> |
| | <p>1 Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> | |
| | <p>2 Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten 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.</p> | |
| | <p>3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen Anteil von maximal 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Waldstandorte des Kantons Aargau", Kap. 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.</p> | |

| | | | | |
|--|--|---|---|-----------------------------|
| | | | | |
| | Zone und Signatur | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen | |
| | Naturschutzzone Wald (N) | Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums | Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Arten mittelfristig entfernen | |
| | ⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen: | | | |
| | Zone und Signatur | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen | |
| | Altholzinsel/ Naturwaldreservat (P) | Prozessschutz | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung | |
| | Strauchreicher lichter Wald (L) | Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen | Periodische Pflege der Strauchschicht | |
| | Felsflur, Blockschutthalde (F) | Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen | Felsen/Blockschutthalden periodisch freiholzen | |
| | ⁵ Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt. Im Privatwald ist für alle forstlichen Massnahmen der Revierförster beizuziehen. | | | |
| § 22 Wald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz | -- | | | Fällt weg durch Neuregelung |
| ¹ Der im Kulturlandplan durch Schraffur hervorgehobene Waldbestand zeichnet sich durch eine schutzwürdige Bestan- | -- | | | |

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| desstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. | | |
| ² Forstliche Eingriffe dürfen nur zur Erhaltung der natürlichen Vegetation, zum Schutz seltener Tiere und Pflanzen und zur Abwehr von Schäden in benachbarten Waldbeständen (Übertragung von Insektenbefall, Infektionen mit Pilz- und anderen Krankheiten) ausgeführt werden. Bei forstlichen Eingriffen ist der örtliche Forstdienst beratend beizuziehen. | -- | |
| ³ Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen können für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt werden. Für den Privatwald kann der Gemeinderat nach Rücksprache mit der dafür zuständigen kantonalen Behörde ein Nutzungsreglement erlassen. | -- | |
| § 23 Besondere Waldgebiete (Standorte) | -- | Fällt weg durch Neuregelung |
| Die Nutzungsbestimmungen über die besonderen Waldgebiete (Standorte) werden im Waldbetriebsplan festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Förderung der naturgemässen Baumartenzusammensetzung – Belassen eines angemessenen Totholzanteils und von Spechtbäumen | -- | |
| | § 19 Gewässerraumzone | Umsetzung Bundesvorgabe |
| | ¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert. | |
| | ² Bei allen Gewässern gelten die Gewässerraumzonen gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan | |
| | ³ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). | |
| | ⁴ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflan- | |

| | | | | | |
|--|---|-------------|-------------------------------|--|-------------------------|
| | zen zulässig. | | | | |
| | § 20 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern | | | | Umsetzung Bundesvorgabe |
| | ¹ Bei den offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnensohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnensohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen. | | | | |
| | § 21 Nährstoffpufferzonen | | | | Neu eingefügt |
| | ¹ Nährstoffpufferzonen bezwecken, Naturschutzgebiete vor Beeinträchtigung (oder schädlichen Einflüssen) aus dem Umfeld zu schützen. | | | | |
| | ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Abs. 1 zuwiderlaufende Terrainveränderungen (d. h. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel (Einzelstockbehandlung möglich), Düngen und Mulchen nicht gestattet. | | | | |
| | ³ Bauten und Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Funktion als Pufferzone können bewilligt werden. | | | | |
| | ⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere dem Schutzziel entsprechende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind. | | | | |
| | ⁵ Folgende Pufferzonen werden ausgeschieden: | | | | |
| | Zone | Bezeichnung | Funktion | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung | |
| | Nährstoffpuffer | NPu | Vermeiden von oberflächlichem | Extensiv genutzte Wiese oder Weide, | |

| | | | | | |
|-------------------|---|--|---|--|-----------------------------|
| | | | oder oberflächen-nahem Nährstoff- und Pflanzen-schutzmitteleinträgen in angrenzen-des Naturschutz-gebiet | zwei oder mehr Nutzungen pro Jahr, Schnittgut nach Mahd abfüh-ren, keine Dürr-futter-Obligatoria, keine Dauerweide, keine Zufütterung, Weideunterstände und Tränkestellen möglichst ausserhalb der Pufferzone platzie-ren. | |
| 3.5 Schutzobjekte | 3.5 Schutzobjekte | | | | |
| | § 22 Naturobjekte | | | | Neue Regelung ge-mäss M-BNO |
| | Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachge-recht zu unterhalten. | | | | |
| | 2 Folgende Naturobjekte sind geschützt: | | | | |
| | Zone und Signatur | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen | | |
| | Baumalleen (grüne Kreise) | Erhalt der Alleen gemäss Eintrag Kulturlandplan | <ul style="list-style-type: none"> - Alleen erhalten - Pflegeschnitt - abgehende Bäume ersetzen | | |
| | Hecken mit Pufferstreifen (grüne Linie) | <ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Naturbio-top - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernet-zungselement | <ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Periodisch zurück-schneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|-----------------------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum | <ul style="list-style-type: none"> Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens | |
| | Hochstamm-Obstbestand (grün schraffierte Fläche) | | <ul style="list-style-type: none"> - abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzung erwünscht | |
| | Weiher ² (hellblauer Punkt) | Laichgebiet, Brutbiotop | <ul style="list-style-type: none"> - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren | |
| | geschützter Waldrand (rote Linie) | <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"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Einen vorgelagerten Krautsaum von 5 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, kein Siloballen lagern) | |
| § 24 Hecken / Weiher | - | | | Fällt weg durch Neuregelung |
| ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) und Weiher sind geschützt, dür- | - | | | |

² Auf der Parzelle Nr. 2397 umfasst der Schutz sämtliche auf der Parzelle liegende Weiher.

| | | | | | |
|---|------------------------|---|------------------------|----|--------------------------------|
| fen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. | | | | | |
| 2 Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen: | | | | -- | |
| Hecken, Feld- und Ufer- gehölze | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemass- nahmen, | -- | |
| Details siehe BNO. | | | | -- | |
| Weiher, Tümpel | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemass- nahmen, | -- | |
| Details siehe BNO. | | | | -- | |
| § 25 Waldränder | | | | -- | Fällt weg durch Neuregelung |
| 1 Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen. | | | | -- | |
| 2 Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist der Waldrand zu schonen. Bei Umbruch und Düngeraustrag ist ein Abstand von 3 m zum Strauchsaum freizuhalten. | | | | -- | |
| § 26 Hochstammobstbäume | | | | -- | Fällt weg durch Neuregelung |
| 1 Hochstammobstbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Deren Bestand soll erhalten bleiben. | | | | -- | |
| § 27 Kulturobjekte | | § 23 Kulturobjekte | | | Redaktionelle Anpassung |
| Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Es sind dies: | | Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang III BNO) sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Bauten unter kantonalem Schutz - Bauten unter kommunalem Schutz | | | | | |

| | | |
|--|---|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Ruine Thiersteinberg - Alte Wegkreuze Chornberg-Ebene Chornbergstrasse Chorndlete | | |
| | <p>² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan dargestellten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss VS-Objektblatt und Geländekarte) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.</p> | |
| <p>§ 28 Bauten unter kommunalem Schutz</p> | <p>§ 24 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz</p> | <p>Neue Regelung</p> |
| <p>¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Bauten unter kommunalem Schutz sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.</p> | <p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang III BNO) sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Waldmalerei, Stuckdecken etc.) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume) zulässig.</p> | |
| | <p>² Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang III BNO) sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z. B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung</p> | |

| | | |
|--|--|---------------|
| | verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. | |
| | ³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach dem Baugesetz (BauG) einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus. | |
| ² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. | ⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. | |
| | § 25 Wiederherstellungspflicht | Neu eingefügt |
| | ¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlosten lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet. | |

| Rechtskräftige BNO vom 19. Juni 2009 | Entwurf BNO | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 4 Definitionen | 4 Definitionen | |
| | § 26 Ausnützungsziffer | Neu eingefügt |
| | Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden von der Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen ausgenommen. | |
| | § 27 Grünflächenziffer | Neu eingefügt |
| | Flächen über Unterniveaubauten und unterirdische Bauten können an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt aufweisen. Massgebend für die Anrechenbarkeit ist Abs. 2 und die Abbildung in Anhang IV BNO. | Überdeckte Bauten können unter den genannten Bedingungen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. |
| | 2 Als natürlicher Boden gilt die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können. Natürlicher Boden hat aus einem Ober- (d. h. A-Horizont, Humus) und einem Unterboden (d. h. B-Horizont, verwittertes Ausgangsgestein und Auswaschungen aus A-Horizont) zu bestehen. Die Mächtigkeit hat mindestens 20 cm (Oberboden) bzw. 30 cm (Unterboden) zu betragen. | |
| § 29 Gewerbe | - | Regelung nicht mehr |
| 1 Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. | - | nötig, kantonale Bestimmung in § 15c BauV ausreichend |
| 2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig, sondern als stark störend. | - | |

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| | § 28 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten | Neu eingefügt |
| | ¹ Gegenüber einem Gebäude, welches vor Inkrafttreten dieser BNO bewilligt worden ist und den zonengemässen Grenzabstand nicht mehr einhält, muss ein neues Gebäude nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten, wenn die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten werden. | |
| § 30 Abstand gegenüber Kulturland | § 29 Abstand gegenüber Kulturland | |
| ¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 4 m. Dieser kann in Ausnahmefällen auf 2 m reduziert werden. | Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 4 m. Dieser kann für Klein- und Anbauten auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. | Präzisierung für Ausnahmefall |
| | § 30 Arealüberbauungen | Neu eingefügt |
| | ¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2L, W2, W3 und WA3 zulässig. Die erforderliche Arealfläche beträgt mindestens 2'000 m ² . | |
| | ² Anlagen zur Entsorgung von Abfällen sind entweder als Unterflurcontainer auszubilden, oder innerhalb von Gebäuden zusammenzufassen. | |
| § 31 Einfriedigungen / Stützmauern | § 31 Stützmauern | Neue Regelung |
| ¹ Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Terrain aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat. | ¹ Stützmauern bis 1.0 m Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Parzellengrenze gestellt werden. Höhere Stützmauern haben einen Grenzabstand von 60 cm aufzuweisen und sind mit einer Schutzbepflanzung, soweit notwendig mit einem Schutzgeländer, zu versehen. | |
| | ² Stützmauern bis 80 cm Höhe haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten. Für Stützmauern von mehr als 80 cm und bis zu 1.80 m Höhe gilt ein Strassenabstand von 2 m. | Neu eingefügt |
| ² Einfriedigungen bis 1 m Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt | -- | Fällt weg, kantonale Regelung |

| | | |
|--|--|--------------------------------|
| <p>werden. Höhere Einfriedigungen haben einen Grenzabstand von 60 cm aufzuweisen, dürfen aber mit der Zustimmung des Nachbarn an oder auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebiets gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.</p> | | |
| <p>³ Stützmauern sind auf eine Höhe von 1.80 m zu beschränken. Höhere Stützmauern sind abgestuft auszuführen. Der Rücksprung hat mind. 1 m zu betragen.</p> | <p>Stützmauern sind auf eine Höhe von 1.80 m zu beschränken. Höhere Stützmauern sind abgestuft auszuführen. Der Rücksprung hat mindestens 1 m zu betragen. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, kann der Gemeinderat, unter Einhaltung des Grenzabstandes, höhere Stützmauern ohne Rücksprung bewilligen.</p> | |
| <p>⁴ Stützmauern bis 1 m Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebiets und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung, soweit notwendig mit einem Schutzgeländer, zu versehen.</p> | | <p>Fällt weg, siehe Abs. 1</p> |

| Rechtskräftige BNO vom 19. Juni 2009 | Entwurf BNO | Bemerkungen |
|--------------------------------------|--|---|
| 5 Bauvorschriften | 5 Bauvorschriften | |
| 5.1 Baureife und Erschliessung | 5.1 Baureife und Erschliessung | |
| | § 32 Hochwassergefahrenzonen | Neu eingefügt, Umsetzung Hochwasserschutz |
| | Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungs- zonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser. | |
| | 2 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssi- tuation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Licht- schächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszufüh- ren. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefähr- dende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschos- sen nicht zulässig. | |
| | 3 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare publikumsintensive Ein- richtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder Sachwer- te usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausrei- chend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährli- che Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume in Unter- geschossen sind nicht zulässig. | |
| | 4 § 36 BauV bleibt anwendbar. | |
| | 5 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundla- gen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutz- defizitkarte und Massnahmenplanung, welche auf der Gemein- deverwaltung eingesehen werden können. | |
| | 6 Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachten durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung | |

| | | |
|---|--|--------------------------|
| | sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen oder weitergehende Massnahmen verfügen. | |
| § 32 Hochwassergefährdetes Gebiet | -- | Ersetzt durch § 32 E-BNO |
| ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt für diesen Standort die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. In der Regel sind sie auf das hundertjährige Hochwasser HQ ₁₀₀ auszurichten. | -- | |
| ² Als massgebliche Projektierungs- und Überflutungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. | -- | |
| ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen. | -- | |
| § 33 Benützung von Privateigentum | § 33 Benützung von Privateigentum | |
| ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates. | ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates. | |
| ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. | ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. | |
| ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen. | ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen. | |

| | | |
|--|---|---|
| 5.2 Technische Bauvorschriften | 5.2 Technische Bauvorschriften | |
| § 34 Allgemeine Anforderungen | § 34 Allgemeine Anforderungen | |
| ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. | Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, 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. | 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. | |
| § 35 Energiesparmassnahmen | § 35 Energie | Neue Regelung, Umsetzung KEP |
| | ¹ Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten mit Wohnnutzung (z. B. Aufstockungen, Anbauten) müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Gebäude, die der Produktion, der Lagerung von Waren oder als Werkstätten dienen. | |
| | ² Bei einem Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage in Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen beträgt der maximal zulässige Anteil an fossil erzeugter Wärme 80 kWh pro m ² Energiebezugsfläche und Jahr. | |
| | ³ Für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (z. B. Aufstockungen, Anbauten) in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Anhang I BNO sind der Minergie-PECO-Standard (Version 2023) oder die Richtwerte "Erstellung und Betrieb" gemäss SIA-Energieeffizienzpfad Energie 2040 vorgeschrieben. | |
| ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden. | -- | Nicht nötig, Regelung in § 36 BauV genügt |

| | | |
|---|---|---|
| <p>3 Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.</p> | <p>4 Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.</p> | |
| | <p>5 Bei Überbauungen mit mehr als 12 Wohneinheiten sind an geeigneten Stellen bauliche und elektrotechnische Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen vorzusehen (d. h. leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und Kommunikation [Leerrohre und Kabeltragsysteme], Platzreserve im Verteiler für die elektrische Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler sowie Einrichtungen der Anschlussleitung [Gebäudezuleitung]).</p> | <p>Umsetzungsmassnahme aus dem Energieplan.</p> |
| | <p>6 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig anzuzeigen.</p> | <p>Umsetzungsmassnahme aus dem Energieplan. Mit der Beratung sollen u. a. Fehlinvestitionen vermieden werden.</p> |
| <p>1 Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p> | <p>-</p> | |
| <p>5.3 Wohnhygiene</p> | <p>5.3 Wohnhygiene</p> | |
| <p>§ 36 Ausrichtung der Wohnungen</p> | <p>§ 36 Ausrichtung der Wohnungen</p> | |
| <p>1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p> | <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p> | |
| <p>§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone</p> | <p>-</p> | <p>Regelung nicht mehr</p> |
| <p>1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> | <p>-</p> | <p>nötig, kantonale Bestimmung in § 36a</p> |
| <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> | | <p>BauV ausreichend</p> |
| <p>- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m</p> | | |

| | | |
|---|---|--------------------------------|
| <p>bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m²</p> <p>- Fensterfläche: mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</p> <p>- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden</p> | | |
| <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> | | |
| <p>- Abstellraum / Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 5 m², für jedes weitere Zimmer 2 m² zusätzlich</p> | | |
| <p>§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone</p> | <p>§ 37 Private Aussenräume</p> | <p>Redaktionelle Anpassung</p> |
| <p>² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> | <p>² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> | |
| <p>³ In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> | <p>² In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> | |
| <p>§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> | <p>§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> | |
| <p>¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p> | <p>¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p> | |
| <p>5.4 Ausstattung</p> | <p>5.4 Ausstattung</p> | |
| <p>§ 39 Velos, Kinderwagen</p> | <p>§ 39 Velos, Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen</p> | <p>Redaktionelle Anpassung</p> |
| <p>¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen</p> | <p>¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Spielgeräte,</p> | |

| | | |
|--|---|-------------------------|
| usw. vorzusehen. | Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen. | |
| § 40 Spielplätze | § 40 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen | Neue Regelung |
| ¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielfläche gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. | Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. | Redaktionelle Anpassung |
| ² Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. | ² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. | |
| | ³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können. | |
| | ⁴ Die Flächen müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. | |
| | § 41 Containerplätze / Unterflurcontainer | Neu eingefügt |
| | ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind die notwendigen Abfallcontainerabstellplätze oder Unterflurcontainer auszuweisen. Sie müssen sich gut in die Umgebung einpassen. | |
| § 41 Sicherheit im öffentlichen Raum | § 42 Sicherheit im öffentlichen Raum | |
| ¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten. | Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten. | |
| ² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen. | ² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen. | |

| | | | | | | |
|--|--|---------------|--------------|---------|-----------------|---------|
| | 5.5 Parkierung | Neu eingefügt | | | | |
| | § 43 Anordnung von Parkfeldern | | | | | |
| | 1 Garagen und Parkfelder sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind grundsätzlich zu trennen. Ab 10 Abstellplätzen kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes und der Freiraumgestaltung eine unterirdische Garage verlangen. | | | | | |
| | 2 Sofern keine öffentlichen Interessen (z. B. Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten) entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 60 cm. | | | | | |
| | 3 Bei anrechenbaren Parkfeldern muss der Garagenvorplatz, vom Strassenmark gemessen, eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen. | | | | | |
| | 4 Die Garagenvorplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliesst. | | | | | |
| | § 44 Parkfelderzahl | Neu eingefügt | | | | |
| | 1 Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und der Norm VSS 40 281 (vom 31. März 2019). | | | | | |
| | 2 Es sind die Richtwerte gemäss Norm VSS 40 281 (vom 31. März 2019) zu ermitteln. In der Kern- und Zentrumszone gelten für alle Nutzungen folgende minimale und maximale Werte: | | | | | |
| | Parkfelderangebot in % der Richtwerte gemäss VSS | | | | | |
| | Bewohner | | Beschäftigte | | Besucher/Kunden | |
| | Minimum | Maximum | Minimum | Maximum | Minimum | Maximum |
| | 70 | 100 | 70 | 70 | 50 | 70 |

| | | |
|--|---|---------------|
| | 3 Bei Neuansiedlung von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO vorzulegen. | |
| | 4 Für Motorräder sind 15% der Anzahl Parkfelder für Personewagen vorzusehen. | |
| | § 45 Autoarme Nutzungen | Neu eingefügt |
| | In den im Bauzonenplan und im Anhang V BNO bezeichneten Gebieten ist für Bewohner und Beschäftigte eine Unterschreitung des Parkfeldbedarfs gemäss § 44 Abs. 2 BNO möglich. | |
| | 2 Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme Nutzungen sind: a) eine durchgehende Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Frick, b) ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, c) ein periodisches Controlling der Umsetzung zuhanden der Bewilligungsbehörde sowie d) die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch. | |
| | § 46 Anforderungen Mobilitätskonzept | Neu eingefügt |
| | 1 Mit einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besucher, Kundschaft) organisiert und bewältigt werden kann. Dabei sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen. | |
| | 2 Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher. | |
| | 3 Das Mobilitätskonzept ist als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch anzumerken. | |
| | 4 Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weite- | |

| | | |
|--|---|---------------|
| | re Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. | |
| | § 47 Ersatzabgaben | Neu eingefügt |
| | Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement. | |
| | Wird gestützt auf § 46 BNO ein geringeres Parkfelder-Angebot festgelegt, ist keine Ersatzabgabe zu leisten. | |

| Rechtskräftige BNO vom 19. Juni 2009 | Entwurf BNO | Bemerkungen |
|--|--|---|
| 6 Schutzvorschriften | 6 Schutzvorschriften | |
| 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz | 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz | |
| § 42 Ortsbildschutz | § 48 Baugesuche | Redaktionelle Anpassung |
| ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: <ul style="list-style-type: none"> 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. | -- | Regelung nicht mehr nötig, kantonale Bestimmung in § 15e BauV ausreichend |
| ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: <ul style="list-style-type: none"> 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; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. | Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: <ul style="list-style-type: none"> 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; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. | Anpassung in Abstimmung mit § 48 E-BNO |
| | ² Die Inhalte des vom Gemeinderat am 9. März 2015 beschlossenen Masterplans Kernzone sind im Sinne von § 4 Abs. 4 BNO bei der Projektierung und Beurteilung von Bauten und Anlagen | Neu eingefügt, Umsetzung MPK |

| | | |
|---|---|---|
| | orientierend beizuziehen. | |
| § 43 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen | -- | Regelung so nicht mehr möglich |
| ¹ Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen. | -- | |
| ² Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig. | -- | |
| § 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung | § 49 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung | |
| ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. | ¹ Bauten und Anlagen sind gut in das massgebende Terrain einzupassen. Terrainveränderungen, insbesondere Terrainaufschüttungen, sind bis maximal 1.80 m zulässig. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, kann der Gemeinderat höhere Terrainveränderungen bewilligen. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken. | Redaktionelle Anpassung und Präzisierungen |
| 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. | 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 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. | ³ Die Aussenräume haben genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken aufzuweisen. Steingärten ohne ökologischen Mehrwert sind nicht zulässig. | Qualitative Anforderungen an die Aussenräume. Ein reiner Steingarten mit Fliessabdeckung hat keinen ökologischen Mehrwert und könnte deshalb nicht bewilligt werden, eine Ru- |

| | | |
|--|--|--|
| | | deralfläche dagegen schon. |
| | 4 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der u. a. die vorgesehenen Bauten und Anlagen, das Terrain, die Bepflanzung und die Berechnung der Grünflächenziffer dokumentiert. | Klarere Formulierung mit Aufzählung, was der Umgebungsplan enthalten soll. |
| | § 50 Siedlungsränder | Neu eingefügt |
| | 1 Die Gestaltung der Aussenräume entlang der Bauzonengrenze (= Siedlungsrand) ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. | |
| | 2 Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische und standortgerechte Pflanzen (d. h. Bäume und Sträucher) zu verwenden. | |
| | 3 Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen. | |
| | 4 Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen. | |
| | § 51 Dachbegrünung | Neu eingefügt |
| | 1 Neue Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. | |
| | 2 Die Pflicht zur Begrünung umfasst auch Dachsanierungen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. | |
| | 3 Ökologisch wertvolle Dachbegrünungen haben folgende Anforderungen zu erfüllen: a) durchgehende Schichtstärke des Substrats von mindestens 10 cm (lose Schüttung), b) Qualitätssubstrat mit genügender Wasserspeicherrückhaltfähigkeit, | |

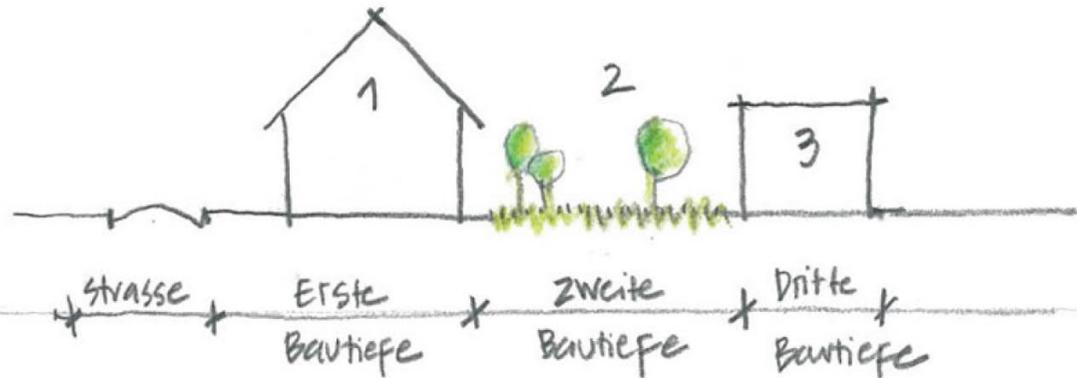
| | | |
|---|--|---|
| | c) 1 Substrathügel von mindestens 3 m Durchmesser pro 100 m ² (ca. 20 cm Höhe) oder ca. 10% der begrünter Fläche und d) einheimisches Qualitätssaatgut für Dachbegrünung. | |
| § 45 Materialablagerungen | § 52 Materialablagerungen | |
| ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen WG3 und G bewilligt werden. | Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in den Zonen WA3 und A1 bewilligt werden. | Redaktionelle Anpassung |
| 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. | 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. | |
| 6.2 Umweltschutz | | |
| § 46 Einwirkungen | -- | Nicht nötig, im ZGB geregelt (Nachbarrecht) |
| 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 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. | -- | |
| § 47 Lärmschutz | -- | |
| ¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst | -- | Regelung so nicht mehr möglich, gesetzliche Grundlage fehlt |

| | | |
|---|--|---------------|
| 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 nächst höherer Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind. | | |
| | § 53 Lichtemissionen | Neu eingefügt |
| | ¹ Es ist ein massvoller Einsatz von Licht, abgestimmt auf nachbarschaftliche und ökologische Belange insbesondere hinsichtlich Beleuchtungsstärken und Zeitmanagement einzuhalten. | |
| | ² Die Beleuchtung von ökologisch sensiblen Bereichen, wie z. B. Waldränder oder Ufergebiete von Gewässern ist nicht zulässig. | |
| | ³ Das künstliche Erhellen des Nachthimmels durch übermässiges Streulicht ist nicht zulässig. Der Einsatz von Skybeamern oder ungenügend ausgerichteten Uplights ist nicht gestattet. | |
| | § 54 Antennen- und Mobilfunkanlagen | Neu eingefügt |
| | ¹ Als Antennen im Sinne dieser Bestimmung gelten Mobilfunkantennen und Antennenanlagen mit ähnlichem Erscheinungsbild, die von allgemein zugänglichen Standorten aus optisch als solche wahrnehmbar sind. | |
| | ² Antennen sind in erster Priorität in der Arbeitszone A1 und in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 bzw. WA3 zu erstellen. | |
| | ³ In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 2 möglich ist. | |
| | ⁴ In Wohnzonen sind Antennen zudem nur gestattet, wenn sie vorwiegend die Versorgung des Quartiers bezwecken oder dem Empfang von Signalen dienen. | |

| Rechtskräftige BNO vom 19. Juni 2009 | Entwurf BNO | Bemerkungen |
|--|--|-------------|
| 7 Vollzug und Verfahren | 7 Vollzug und Verfahren | |
| § 48 Zuständigkeit | § 55 Zuständigkeit | |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> | |
| § 49 Gebührenreglement | § 56 Gebührenreglement | |
| <p>1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p> | <p>1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p> | |
| § 50 Vollzugsrichtlinien | § 57 Vollzugsrichtlinien | |
| <p>1 Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.</p> | <p>1 Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.</p> | |

| Rechtskräftige BNO vom 19. Juni 2009 | Entwurf BNO | Bemerkungen |
|---|---|-------------------------|
| 8 Schluss- und Übergangsbestimmung | 8 Schluss- und Übergangsbestimmung | |
| | § 58 Inkrafttreten | |
| | Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit Anhang (A I, A II, A III, A IV, A V, A VI), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. | |
| | 2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft. | |
| | § 59 Übergangsbestimmung | Neu eingefügt |
| | 1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. | |
| | 2 Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungs- oder Gestaltungspläne) gelten die Bestimmungen gemäss § 64 Abs. 2 BauG. | |
| § 51 Aufhebung bisherigen Rechts | § 60 Aufhebung bisherigen Rechts | |
| <p>1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauordnung vom 4. Dezember 1992 - die Nutzungsordnung Kulturland vom 4. Dezember 1992 | <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bau- und Nutzungsordnung vom 19. Juni 2009 - der Bauzonenplan vom 7. Juni 1996 - die Teiländerung Bauzonenplan "Hofstatt" vom 13. Juni 2003 - die Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Moosacher" vom 5. Dezember 2002 - der Kulturlandplan vom 7. Juni 1996 | Redaktionelle Anpassung |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Anhang II Umgang mit bestehenden Hofbereichen gemäss § 8 Abs. 5 BNO



Anhang III Liste der Schutzobjekte

A Objekte unter kantonalem Schutz (blau eingefärbt)

| Nr. | Objekt | Vers.-Nr. | Parz.-Nr. |
|-----|---|-----------|-----------|
| 1 | Ruine Alt-Thierstein | -- | 2348 |
| 2 | Plastik Heilige Anna Selbdritt in der Pfarrkirche | 392 | 524 |
| 3 | Bemalte Decke im Gast zum Rössli | 171 | 742 |
| 4 | Korpus des Fricker Friedhofkreuzes | 392 | 524 |
| 5 | Freskengeschmückte Vorderfassade des Hauses Trottgasse 1 | 102 | 133, 135 |

B Kommunale Schutzobjekte (roter Punkt)

B1 Kulturobjekte gemäss § 23 BNO

| Nr. | Objekt | Ort | Parz.-Nr. |
|-----|--------|-----|-----------|
|-----|--------|-----|-----------|

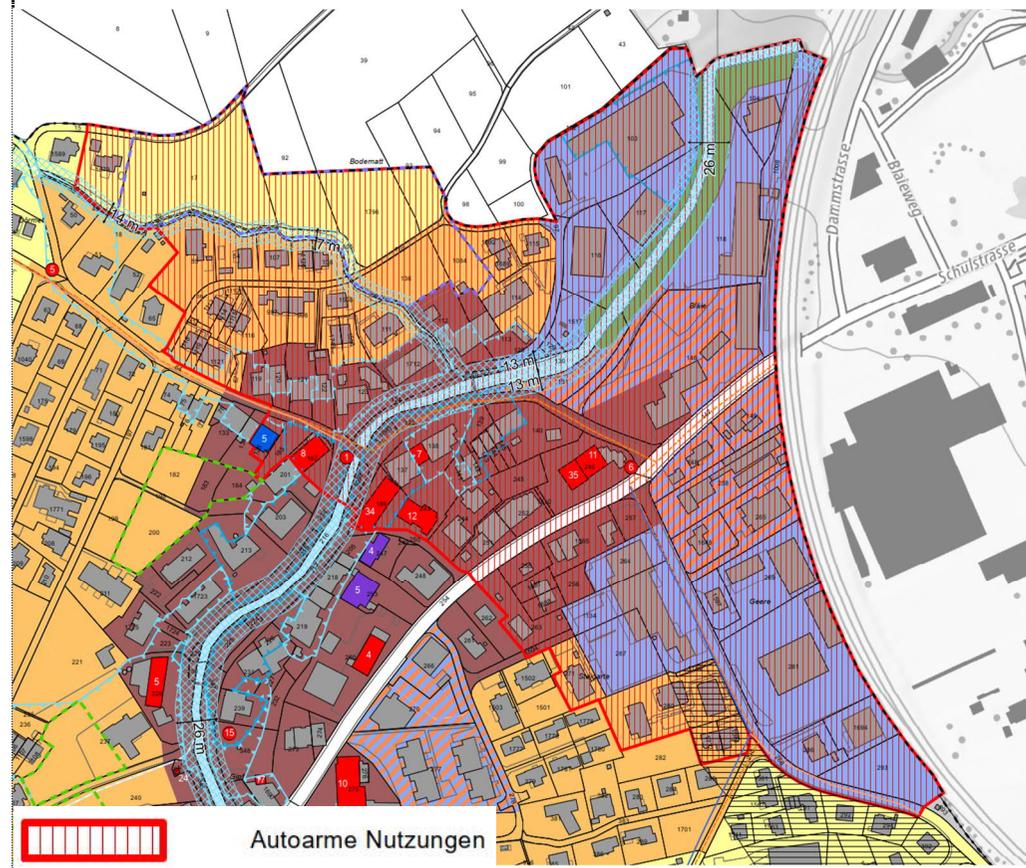
| | | | | | |
|--|-----|--|--------------------------------------|-----------|-----------|
| | 1 | Brunnen (GIO928A) | Unterdorf | 214 | |
| | 2 | Brunnen (GIO928B) | Bluemetweg | 911 | |
| | 3 | Glocke (GIO932) | vor kath. Kirche | 524 | |
| | 4 | Wegkreuz (GIO927B) | Landstrasse/Hof | 749 | |
| | 5 | Wegkreuz (GIO927D) | Birkenhof | 47 | |
| | 6 | Wegkreuz (GIO927E) | Landstrasse/Müligass | 246 | |
| | 7 | Grenzstein (GIO931) | Zelgli/Tiersteinberg | 2352/600 | |
| | 8 | Wegkreuz (GIO927A) | Landstrasse | 931 | |
| | 9 | Wegkreuz (GIO927F) | bim Chrüzli | 706 | |
| | 10 | Wegkreuz (GIO927G) | Riedackerhof/Waldrand | 2409 | |
| | 11 | Wegkreuz | Chelspelegge/Waldrand | 2409 | |
| | 12 | Wegkreuz (GIO927H) | Chornberghöhi | 2308 | |
| | 13 | Garten | Hofstrasse 18 | 711 | |
| | 14 | Garten | Oberebnetstrasse 13 | 658 | |
| | 15 | Garten | Angrenzend an Gebäude Müligass 21 | 348 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | B2 | Substanzschutzobjekte gemäss § 24 BNO (rot eingefärbt) | | | |
| | | | | | |
| | Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Vers.-Nr. | Parz.-Nr. |
| | 1 | röm.-kath. Pfarrkirche | Sägeweg 3 | 392 | 524 |
| | 2 | Wohnhaus | Landstr. 45 | 70 | 650 |
| | 3 | Wohnhaus | Unterdorf 11 | 94 | 213 |
| | 4 | Wohnhaus | Landstr. 12 | 22 | 260 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----|---|------------------|------|------|--|
| 5 | Bäuerlicher Vielzweckbau Unterdorf 3 (GIO904) | | 89 | 228 | |
| 6 | Kleinbauernhaus mit Laden (GIO922) | Landstr. 25 | 45 | 368 | |
| 7 | Wohnhaus | Müligass 7 | 8 | 138 | |
| 8 | Ländl. Oberschichtbau (GIO929) | Unterdorf 19 | 100 | 187 | |
| 9 | Wohnhaus | Landstr. 2 | 1 | 146 | |
| 10 | Restaurant Hirschen | Landstr. 17 | 38 | 275 | |
| 11 | Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO908) | Landstr. 4 | 3 | 246 | |
| 12 | Ländl. Oberschichtbau (GIO930) | Schmittenbrugg 4 | 11 | 243 | |
| 13 | Wohnhaus | Landstr. 21 | 40 | 356 | |
| 14 | Wohnhaus | Mülimattweg 3 | 50 | 376 | |
| 15 | Gasthof zum Rössli (GIO916) | Im Hof 2 | 1190 | 742 | |
| 16 | Gasthof zum Rössli (GIO916) | Im Hof 2 | 171 | 742 | |
| 17 | Speicher (GIO907) | bei Landstr. 16 | 33 | 1690 | |
| 18 | Wohnhaus | Landstr. 16 | 1233 | 1691 | |
| 19 | Scheune (GIO924) | Landstr. 24 | 78 | 341 | |
| 20 | Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO925) | Landstr. 28 | 77 | 340 | |
| 21 | Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO905) | Landstr. 34 | 74 | 338 | |
| 22 | Ob. Mühle, Velwenmühle (GIO902) | Mülimattweg 5 | 51 | 537 | |

| | | | | | |
|--|-----|--|---------------|-----------|-----------|
| | 23 | Bäuerlicher Vielzweckbau Oberebnetstr. 13 (GIO910) | 68 | 658 | |
| | 24 | Trafohäuschen -- | 7 | 241 | |
| | 25 | Bäuerlicher Vielzweckbau Landstr. 54 (GIO901) | 118 | 630 | |
| | 26 | Bäuerlicher Vielzweckbau Hofstrasse 1 mit Mosterei (GIO926) | 120 | 635 | |
| | 27 | Bäuerlicher Vielzweckbau Hofstrasse 22 (GIO914) | 162 | 794 | |
| | 28 | Bäuerlicher Vielzweckbau Im Hof 18 (GIO912) | 167 | 805 | |
| | 29 | Bäuerlicher Vielzweckbau Im Hof 14 (GIO915) | 168 | 1652 | |
| | 30 | Bäuerlicher Vielzweckbau Hofstrasse 20 (GIO913) | 163 | 795 | |
| | 31 | Bäuerlicher Vielzweckbau Kronengasse 1 (GIO918) | 142 | 850 | |
| | 32 | Bäuerlicher Vielzweckbau Allmentweg 6 (GIO917) | 136 | 857 | |
| | 33 | Bäuerlicher Vielzweckbau Alter Weg 6 (GIO919) | 131 | 778 | |
| | 34 | Untere Mühle (GIO903) Müligasse 11 | 10 | 189 | |
| | 35 | Bäuerlicher Vielzweckbau Landstr. 4 (GIO908) | 2 | 246 | |
| | 36 | Türsturz mit Jahreszahl «1694» bei Landstr. 22 (GIO933) | 82 | 1629 | |
| | | | | | |
| | B3 | Volumenschutzobjekte gemäss § 24 BNO (violett eingefärbt) | | | |
| | Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Vers.-Nr. | Parz.-Nr. |

Anhang V

Zonen für autoarme Nutzungen gemäss § 45 BNO



| | Anhang VI Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne | | |
|--|--|---|--------------------------|
| | <i>Typ</i> | <i>Name</i> | <i>Genehmigungsdatum</i> |
| | Gestaltungsplan | Krafftuttermühle Zanovit AG | 27.03.1990 |
| | Erschliessungsplan | Ruestelweg-Egg-Romegg- Breitmattweg- Breitmattboden | 18.05.2005 |
| | Erschliessungsplan | Hammerstätte | 25.10.2006 |
| | Gestaltungsplan | Oberebnet | 18.05.2011 |
| | Erschliessungsplan | Hammerstätteweg Süd | 31.08.2015 |
| | Erschliessungs- und Gestaltungsplan | Bluemet | 12.01.2016 |
| | Erschliessungsplan | Gänsacker | vor Abschluss |