



Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „Revision Bauordnung“

(Ergänzung Nutzungsordnung)

gemäss § 15 BauG



Im Rahmen der Revision der Bauordnung sind folgende Ergänzungen (**fett hervorgehoben** und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt) der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen.

Mitwirkungsbericht vom: 22. April 2010

Vorprüfungsbericht vom: 22. April 2010

Öffentliche Auflage vom: 27. April 2010

bis: 27. Mai 2010

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

08. Juni 2010

Der Gemeindeammann:

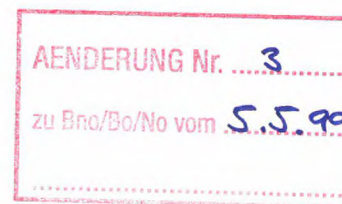
Der Gemeindeschreiber

Jürg Walty

Rolf Meier

Genehmigung durch den Regierungsrat

Genehmigung: Aarau, den 22. Dezember 2010



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Der Staatsschreiber:

Vorlage für die Gemeindeversammlung

12. April 2010

E. FAES + R. STIERLI
INGENIEURE + PLANER
Zugerstrasse 12, 5620 Bremgarten

Tel 056 633 66 33
Fax 056 631 73 03

<http://www.fsing.ch>
info@fsing.ch

FS

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

1. Geltungsbereich

1.1. Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1 <i>Inhalt, Geltungsbereich</i> ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	§ 1 (alt § 1 BNO) neu angepasst nach MBNO <i>Geltungsbereich</i> ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
--	--

1.2. Übergeordnetes Recht

§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i> ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. <i>Handbuch BNR</i> ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	§ 2 (alt § 2 BNO) neu angepasst nach MBNO <i>Übergeordnetes Recht</i> ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten. ² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).
---	---

2. Raumplanung

2.1. Planungsgrundsätze

§ 3 <i>Siedlungsentwicklung</i> Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.	§ 3 (alt § 3 BNO) neu angepasst nach MBNO <i>Verdichtung und Siedlungserneuerung</i> Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung mit Erhöhung der Siedlungsqualität unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.
--	--

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt
Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

2.2. Nutzungsplanung

Aufgehoben

<i>Nutzungspläne</i>	§ 4 ¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.	(alt § 4 BNO) neu angepasst nach MBNO aufgehoben
----------------------	--	---

2.3. Sondernutzungsplanung

2.3. Sondernutzungsplanung

<i>Sondernutzungsplanung</i>	§ 5 Die Erschliessung und Ueberbauung der im Bauzonenplan als 2. Etappen bezeichneten Flächen richten sich nach den §§ 16 ff BauG.	§ 4 (alt § 5 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.
------------------------------	---	---

2.4. Weitere Planungsinstrumente

2.5. Weitere Planungsinstrumente

<i>Weitere Planungsinstrumente</i>	§ 6 Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Richtpläne, Inventare und dergl. sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und sind für das Grundeigentum nicht verbindlich.	§ 5 (alt § 6 BNO) neu angepasst nach MBNO Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Gesamtkonzept Parkierung, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept, Gesamtplan Verkehr usw. dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Diese Planungsinstrumente werden von den zuständigen Gemeindebehörden erlassen. Sie sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und entfalten gegenüber den Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.
------------------------------------	---	--

3. Zonenvorschriften

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Zonenübersicht, Tabelle

3.1.1. Zonenübersicht, Tabelle

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt
Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

§ 7**Bauzonen**¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Aus- nützun- g	Gebäu- dehöhe	First- höhe	Grenzab- stand klein gross		Mehr- längen- zu- schlag ab	max. Ge- bäud- e- länge	Emp- find- lichkeits- stufe	Zone nvor- schrif- ten
Dorfzone	D braun	0.80 x	7.00 m x	13.0 m x	4.00 m x	8.00 m x	15.00 m x	30.00 m x	III	§ 8
Wohn- zone 3	W3 rot	0.55	9.50 m	13.00 m	5.00 m	10.00 m	15.00 m	30.00 m	II	§ 9
Wohn- zone 2	W2 oran- ge	0.45	7.00 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	12.00 m	25.00 m	II	§ 9
Wohn- zone 1	W1 gelb	0.40	5.50 m	8.00 m	4.00 m	8.00 m	12.00 m	20.00 m	II	§ 9
Gewer- be- zone	G violett	o	o	o	o	-	-	40.00 m	III	§ 10
Zone für öffentl. Bauten	öB grau	siehe § 11							II	§ 11
Weiler Büschik on	W hell violett	siehe § 12								§ 12

§ 6 (alt § 7 BNO) neu angepasst nach MBNO**Bauzonen**¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Aus- nützun- g	Gebäu- dehöhe	First- höhe	Grenzab- stand klein gross		max. Gebäu- de- länge	Emp- find- lichkeits- stufe	Zonen vor- schrif- ten
Dorfzon e	D braun	0.80 x	7.50 m x	13.0 m x	4.00 m x	6.00 m x	30.00 m x	III	§ 7
Wohn- zone 3	W3 rot	0.60	10.00 m	13.0 m	5.00 m	8.00 m	30.00 m	II	§ 8
Wohn- zone 2	W2 oran- ge	0.45	8.00 m	11.0 m	4.00 m	6.00 m	30.00 m	II	§ 8
Wohn- zone 1	W1 gelb	0.40	6.00 m	9.00 m	4.00 m	6.00 m	25.00 m	II	§ 8
Gewer- be- zone	G violett	o	o	o	o	o	o	III	§ 9
Zone für öffentl. Bauten	öB grau	siehe § 3.1.5						II	§ 10
Weiler Büschik on	W hell violett	siehe § 12							§ 25

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10								
² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. ³ Wo nachfolgend nicht anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. ⁴ Zum besseren Verständnis sind im Kulturland- und Bauzonenplan weitere Elemente, die ihre Wirkung auf das Grundeigentum aus andern rechtlichen Festsetzungen erhalten, dargestellt: <table data-bbox="492 758 996 885"> <tr> <td>Wald</td><td>oliv</td></tr> <tr> <td>Gewässer</td><td>hellblau</td></tr> <tr> <td>Wichtige Strassen</td><td>weiss</td></tr> <tr> <td>HS-Freileitung</td><td>strichpunktirt</td></tr> </table>	Wald	oliv	Gewässer	hellblau	Wichtige Strassen	weiss	HS-Freileitung	strichpunktirt	² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. ³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten OeB-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und W3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen. ⁵ Für Gebäude am Hang erhöhen sich die Gebäude- und Firsthöhen um 0.50 m.
Wald	oliv								
Gewässer	hellblau								
Wichtige Strassen	weiss								
HS-Freileitung	strichpunktirt								

3.1.2. Dorfzone (D)

§ 8	§ 7 (alt § 8 BNO) neu angepasst nach MBNO
<i>Zweck</i> ¹ Die Zone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude sowie die Förderung einer ortsbildgerechten Struktur und baulichen Entwicklung. Neubauten, Umbauten und Reklameanlagen haben sich dem Dorfbild anzupassen.	<i>Dorfzone</i> ¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und öffentliche Dienste.
<i>Nutzweise</i> ² Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und öffentliche Dienste bestimmt.	<i>Bauweise</i> ² Gebäude sind mit Ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Abbrüche bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

<i>Bauweise</i>	³ Es gilt die offene Bauweise. Unter der Voraussetzung, dass das Strassen- und Ortsbild erhalten bleibt, können die Grenz- und Gebäudeabstände mit einem in das Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrag aufgehoben werden (Zusammenbau). Der entsprechende Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.		³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Neu- und Ergänzungsbauten bewilligen.
<i>Aufgaben der Gemeinde</i>	⁴ Die Gemeinde fördert durch Bauberatung die Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Gebäude, Fassaden, Plätze und Freiräume.	<i>Bauberatung</i>	⁴ Die gemäss § 6 bezeichneten Baumasse gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.
<i>Bauliche Veränderungen Bauberatung</i>	⁵ Alle baulichen Veränderungen sind speziell im Hinblick auf ihre Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) zu überprüfen. Vor Beginn wichtiger baulicher Veränderungen ist das kantonale Baudepartement oder ein von der Gemeinde bestimmter Bauberater zur fachlichen Beratung beizuziehen. Die ersten vier Stunden der Bauberaterkosten werden durch die Gemeinde finanziert.	<i>Detailvorschriften Dächer</i>	⁵ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. ⁶ Es sind nur ziegelgedeckte Giebeldächer erlaubt. An Materialfarben sind nur Ziegelrot, altrot und dunkelbraun zugelassen. Bei eingeschossigen Klein- und Anbauten kann der Gemeinderat auch Flachdächer zulassen.
<i>Abbruch von Bauten, Umgebungsgestaltung</i>	⁶ Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung eines ortsbildgerechten Ersatzbaus gesichert ist.		⁷ Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer von mindestens 40 Grad a.T. gestattet. Traufseitig müssen die Dachvorsprünge mindestens 60 cm, giebelseitig mindestens 25 cm, betragen. Abgeschleppte Dächer sind im unteren Drittel der Dachflächen zulässig (Neigung mindestens 30 Grad alte Teilung).

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt

Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)

Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

Detailvorschriften
Dächer

⁷ a) Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer von mindestens 40 Grad a.T. gestattet. Traufseitig müssen die Dachvorsprünge mind. 80 cm, giebelseitig mind. 25 cm betragen. Abgeschleppte Dächer sind im unteren Drittel der Dachflächen zulässig (Neigung mind. 30 Grad a.T.)

b) Dächer sind einheitlich einzudecken. Zulässige Materialien: Ziegel und Eternitschiefer. Materialfarben: Ziegelrot, altrot, dunkelbraun.

c) Zulässig sind folgende Dachdurchbrüche:

- Lukarnen mit Giebel- oder Schleppdach,
 - Kehrfirste,
 - einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.5 m² (Glasfläche)
- Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁸ Giebellukarnen und Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und unterliegen folgenden Bestimmungen: Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.

⁹ Bei Giebellukarnen darf das Verhältnis der lichten Breite zur lichten Höhe von 2:3 nicht überschritten werden und die Frontfläche im Maximum 2.5 m² pro Lukarne messen.

¹⁰ Schleppgauben dürfen nicht breiter als 2.50 m sein. Zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein Mindestabstand von 1.00 m sein. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 18° betragen. Die lichte Fensterhöhe ist auf max. 0.80 m beschränkt.

¹¹ Dachflächenfenster zur Belichtung von Innenräumen unterliegen folgenden Bestimmungen: Die Lichtfläche ist pro Fenster auf 0.50 m² beschränkt. Die gesamte Lichtfläche darf nicht mehr als 1 % der Dachfläche, in welcher die Fenster angeordnet sind, betragen. Pro Dachfläche sind höchstens 6 Dachflächenfenster gestattet.

Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 2.00 m an die Firstlinie bzw. 1.50 m an die Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mind. 2.00 m betragen. Zwischen den Fenstern ist ein minimaler Abstand von 1.00 m einzuhalten.

*Aussenantennen/
Parabolspiegel*

⁸ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

*Fassaden-
renovation*

⁹ In der Dorfzone sind Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig.

Materialien

¹⁰ Bauteile, Materialien und Farben der Fassaden unterliegen der Bewilligungspflicht.

Energie

¹¹ Anlagen und Gewinnung von Energie (z.B. Sonnenkollektoren) dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
<i>Balkone</i> <i>Fenster</i> <i>Fassaden</i> <i>Aussenantennen/ Parabolspiegel</i> <i>Fassaden- renovationen</i> <i>Materialien</i> <i>Energie</i> <i>Vorhandene Bauten AZ</i>	¹² Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. ¹³ Freikragende Balkone sind unzulässig. Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen. Erwünscht sind Lauben in Holzkonstruktion mit Holzgeländer (vertikale Lattung). ¹⁴ Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein und Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung. ¹⁵ Als Materialien sind für Wohnhäuser massive Mauern, verputzt, und Holz zulässig. Grelle Farben sind nicht gestattet. ¹⁶ Die Einrichtung von Antennen und Parabolspiegeln ausserhalb der geschlossenen Gebäudehülle ist in der Dorfzone D im Rahmen des Bundesgesetzes untersagt. ¹⁷ In der Dorfzone sind Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig. ¹⁸ Bauteile, Materialien und Farben der Fassaden unterliegen der Bewilligungspflicht. ¹⁹ Anlagen zur Gewinnung von Energie dürfen das Dorfbild nicht beeinträchtigen. ²⁰ In der Regel sollen bei Umbauten, Renovationen und Ersatzbauten die Baukörper in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Umgebung (Plätze, Vorgärten, etc.) erhalten bleiben. Für diese Bauten wird keine Ausnützungsziffer angewendet.

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

<i>Ersatzbauten</i>	²¹ Umnutzungen von bestehenden Bauvolumen sind - soweit zonenverträglich - gestattet. Dabei darf im Extremfall der ganze bestehende Gebäudekomplex abgebrochen und wieder neu aufgebaut werden, ohne dass dabei von einem Neubau gesprochen wird. Dieser baurechtliche Neubau wird als Ersatzbau bezeichnet, mit einer gesamthaft möglichen zusätzlichen Vergrösserung des bestehenden Volumens von maximal 25 %. Bei der Vergrösserung von Grundrissabmessungen bei einer bestehenden Baute sind die vorgeschriebenen Grenzabstände gemäss Bau- und Nutzungsordnung in jedem Fall einzuhalten. Ersatzbauten ohne Veränderung der äusseren Grundrissabmessungen dürfen auf die Grenzabstandslinien des alten, abgebrochenen Gebäudes gestellt werden. Bei Umnutzungen bestehender Bauten ist eine analoge Anwendungspraxis zulässig. Bezüglich des Gebäudeabstandes ist § 19 der Bau- und Nutzungsordnung massgebend. Ein Ersatz-, Um- oder Anbau muss sich in seinem Erscheinungsbild in jedem Fall gut ins Ortsbild einfügen, und die weiteren unter § 8 gestellten Vorschriften erfüllen. Eine Übernutzung der Bauparzelle wird dadurch verhindert, dass die Nachweise für die Infrastruktur in jedem Falle erbracht werden müssten.	
<i>Neubauten</i>	²² Neubauten haben sich in Grösse, Form, Proportion, Orientierung (Firstrichtung), Material und Gestalt der historischen Umgebung anzupassen.	

3.1.3. Wohnzonen

<i>Wohnzonen</i> <i>(W1, W2, W3)</i>	§ 9 ¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 bezwecken ein ruhiges, gesundes Wohnen in einer ansprechenden Umgebung. Stille Gewerbe, Betriebe und Einrichtungen, die den Wohncharakter der Zone nicht beeinträchtigen, sind zugelassen. ² In Wohnzonen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 - 45 Grad a.T. gestattet. Flachdächer sind nicht zulässig.	<i>Wohnzonen W1, W2, W3</i>	§ 8 (alt § 9 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹Die Wohnzonen W1, W2, W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
---	--	---------------------------------	---

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
³ Bauvorhaben in der Wohnzone sind so in die Umgebung einzuordnen, dass sie sich in Gebäudeform und -stellung der bestehenden Siedlungsstruktur anpassen. ⁴ In der Wohnzone W2 sind pro Gebäude maximal 4 Wohneinheiten, in der Wohnzone W1 maximal 2 Wohneinheiten zulässig.	² Dachgestaltung: In den Wohnzonen W2 und W3 sind Flachdächer gestattet. ³ In den Zone W1 sind keine und in der Zone W2 sind Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen zugelassen. ⁴ Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Gestaltung gilt im Baugebiet „Floss- und Stockacker“ (Bauzone W2, schwarz umrandet) die Gestaltungsplanpflicht. Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden Randbedingungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen. Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Gestaltung. Die Ziele des Gestaltungsplans sind: • Eine gute Eingliederung neuer Bauten, Anlagen und Ausserräume in die bestehende Baustruktur des Ortsbildes. Zu diesem Zweck ist vorgängig ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches die bestehende Baustruktur der angrenzenden Dorfzone berücksichtigt, die Gestaltung des Siedlungsrandes aufzeigt und den haushälterischen Umgang mit dem Boden nachweist. • Eine rationelle und flächensparende Erschliessung des Baugebietes

3.1.4. Gewerbezone

§ 10 Gewerbezone (G) Die Gewerbezone G ist bestimmt für Gewerbebetriebe mit mässigen Störungen. Der Gemeinderat kann den Bau von betriebsnotwendigen Wohnungen gestatten. Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäude- und Firsthöhen werden unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgesetzt. Gegenüber benachbarten Wohnzonen sind bezüglich Immissionen deren Bestimmungen massgebend. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Um die Zone ist ein mindestens 5.0 m breiter Streifen freizuhalten, der gegen die Wohnzonen und in den der Sicht besonders ausgesetzten Teilen zu bepflanzen ist.	§ 9 (alt § 10 BNO) neu angepasst nach MBNO Gewerbezone ¹ Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. ² In der Gewerbezone sind Flachdächer zugelassen. ³ Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
	⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Um die Zone ist ein mindestens 5.0 m breiter Streifen freizuhalten, der gegen die Wohnzonen und gegenüber

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
	dem Kulturland in den der Sicht besonders ausgesetzten Teilen zu bepflanzen ist.

3.1.5. Zone für öffentliche Bauten

<i>Zone für öffentliche Bauten (öB)</i> § 11 ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB ist für vorhandene und künftige dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. ² Im Gebiet Fahrtacker ist die Fläche in der II. Etappe ausschliesslich einer allfälligen Friedhoferweiterung vorbehalten. ³ Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.	§ 10 (alt § 11 BNO) neu angepasst nach MBNO <i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i> ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
--	---

3.4.3. Setzungsgebiet

<i>Setzungsgebiet</i> § 20 Im Gebiet "im Grüt" ist über der ehemaligen Kiesgrube das Bauen nur gestattet, wenn der Bauwillige den Nachweis der Baugrundsicherheit beibringt.	§ 11 (alt § 20 BNO) neu angepasst nach MBNO <i>Setzungsgebiet</i> Im Gebiet "im Grüt" ist über der ehemaligen Kiesgrube das Bauen nur gestattet, wenn der Bauwillige den Nachweis der Baugrundsicherheit beibringt. Eine Bebauung richtet sich nach der Bauzone W2.
--	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
Weilerzone § 12 aufgehoben	

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

<i>Landwirtschaftszone (L)</i> § 13 ¹ Die Landwirtschaftszone L ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.	<i>Landwirtschaftszone</i> § 12 (alt § 13 BNO) neu formuliert nach MBNO ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, ^{1bis} und 2 RPG bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. <i>Ersatzaufforstungen</i> ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.
--	--

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i> § 14 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 Umgebungsbepflanzung in die Landschaft 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.	neu § 13 unverändert
³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt
Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

<i>Naturschutzzonen im Kulturland</i> § 15 ¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung, nicht gestattet. ³In den Naturschutzzonen ist insbesondere 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, Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen. ⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden. ⁵Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.	neu § 14 unverändert
--	-----------------------------

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege (alt Abs. 10)		⁶ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.					
		⁷ Folgende im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturschutzzonen werden ausgeschieden:					
Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen				
			Innerhalb der Quell- und Grundwasserschutzzone gelten zudem die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzoneenreglemente.				
Manzelstandorte	türkisblau Ma	Erhaltung der geschützten (wildwachsenden) Osterglocken. Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Beweidung, Pflücken, Ausgraben noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden	Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Keine Gülle, kein Kunstdünger, kein Stickstoff-Mineraldünger, leichte Mistgaben sind zulässig. Keine Beweidung zwischen 1. März und 15. Mai Bewirtschaftung als Dauerwiese zulässig, 1. Schnitt ab 15. Mai				
Ehemalige Kiesgrube Eichfeld	türkisblau K	Erhaltung der offenen Kiesgrube mit einer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt; insbesondere ist der Lebensraum der Uferschwalbenkolonie wenn immer möglich sichern	Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Fläche der ehemaligen Kiesgrube bleibt dem Naturschutz reserviert.				

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997				Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10			
Magerwiese (Mager- und Trockenstand orte)	hellgelb M / T	Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewor- dene und gefährdete Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern. Potentieller Standort Hupfere ist durch eine Nutzungsexten- sivierung allmählich in einen Magerstandort zu überführen	Jährlich 1 - 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommen- de Gehölze roden, keine Bewäs- serung, kein Abbrennen, keine Düngung und keine Beweidung. Erster Schnitt gemäss Bewirt- schaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien.				
Feuchtgebiete	hellblau F	Feuchtgebiete sind als land- schaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und Tierarten bzw. – gemeinschaften zu erhalten und zu fördern.	Keine Düngung Extensive Beweidung nach Ab- sprache mit dem Gemeinderat und der kant. Naturschutzfachstelle möglich. Bauten im Interesse des Schutz- ziels gestattet (z.B. Weiher. Tümp- pel, Renaturierungsmassnahmen).				
Streuwiese	hellblau S	Riedwiese/Flachmoor	Streuschnitt im Herbst / Winter Keine Düngung, Entwässerung und Aufforsten. Bauten im Inte- resse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher. Tümpel) Extensive Beweidung nach Ab- sprache mit dem Gemeinderat und der kant. Naturschutzfachstelle möglich.				
Gewässer	mattblau G	Laichgebiet, Brutbiotop, Zuwach- sen ist zu verhindern	Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.				
Extensiv genutzte Wiese (Fromentalwiese)	gelb E	Artenreiche Heuwiese auf weni- ger gut mit Nährstoffen versorg- ten Standorten; Verbindungs- und Vernetzungs- element	Eine jährliche Düngung mit leich- ter Mistgabe, keine anderen Dün- gemittel. Heu- und Emdschnitt. 2 –3 Nut- zungen Erster Schnitt gemäss Bewirt- schaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien Schnittgut ist zu entfernen Beweidung nur schonende Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien				

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

Extensive Weide	Hellgrün W	Artenreiche Weide Einzelbüsche, Gebüschgruppen und Kleinstrukturen machen mind. 5% und max. 10% der Fläche aus.	Extensive Weide Keine Düngung Keine Dauerweide Keine Zufütterung Gebüsch und Kleinstrukturen pflegen				
Ruderalflächen	türkisblau R	Erhaltung der offenen Kiesgrube. Pionierarten erhalten und fördern	Periodisches Abschürfen der Bodenoberfläche Nutzung der Grube im bisherigen Umfang und Art (Kies für Wald und Flurwege) ist gestattet				

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

<i>Naturschutzzonen im Wald</i>		§ 16 ¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. ³ Die Naturschutzzonen im Wald werden wie folgt unterteilt:	neu § 15 unverändert			
Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen				
	Wald im Bereich des Reussufers: Naturgemässer Laubmischwald, alt- und totholzreich	Bewirtschaftung nach Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus. (Naturgemäss bedeutet: Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung beizumessen. Anteil standortfremder Baumarten mittelfristig reduzieren Auenregenerationsmassnahmen sind zugelassen				

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

	Wald im Bereich Morgedraa, Bruedermatthau und Pulveren:	Schutz der dortigen charakteristischen Waldformen, seltener und schützenswerter Tier-, Pflanzen- und Pilzarten durch besondere forstlicher Eingriffe			
	Wald im Bereich Huswiesenau: Laub-Altholz mit angemessenem Totholzanteil.				
	Wald im Bereich Buechrain: Seltene Waldgesellschaften: naturgemässer, lichter Laubmischwald Altholzbestände: baumartenreiches Altholz mit hohem Totholzanteil.				
	Wald im Bereich Scheibenstandweg: naturgemässer, lichter Laubmischwald, Manzelstandorte erhalten				
A	Altholzinsel	Nutzung und Massnahmen gemäss Vertrag mit Kanton			
	Wald im Bereich Weihermatthau, optimale Lebensbedingungen für Amphibien wiederherstellen	Nutzung und Massnahmen gemäss Vertrag mit Kanton			

<i>Materialabbau und Rekultivierungszone</i>	§ 17 aufgehoben	
--	------------------------	--

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt

Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)

Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

3.4 Überlagerte Schutzzonen**3.4.1 Landschaftsschutzzonen**

Landschaftsschutzzone	§ 18 ¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung. ²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1 BNO. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.	neu § 16 unverändert
	³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, Wegbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, die (Gewässer)renaturierung, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	
	§ 19 – 21 siehe neu § 11 und § 28	

3.4.5 Schutzzone Erosionsrand

Schutzzone Erosionsrand	§ 22 Die Schutzzone Erosionsrand dient der Erhaltung und dem Schutz dieses erdgeschichtlich und landschaftlich schützenswerten Gebiets. Dieser Erosionsrand erstreckt sich von Chängelstudacher zum Hinteren Reusstal und setzt sich von da der Reuss entlang aufwärts fort. Das typische Relief darf nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Für Hochbauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von § 16 Abs. 2 und 3 BNO. Im übrigen richtet sich die	neu § 17 unverändert
-------------------------	---	----------------------

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

<i>Naturobjekte</i>	§ 23 ¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und sind fachgerecht zu unterhalten.	neu § 18 unverändert
	² Bei Ersatzpflanzungen können andere standortheimische Arten verwendet werden, wenn dadurch die landschaftliche Gesamtwirkung erhalten bleibt.	
	Alt § 24 mit Bestimmungen zu Gehölzen, Hecken, Waldränder wird aufgehoben und neu in § 23 Abs. 3 in Tabellenform aufgelistet	

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt
Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

³Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze mit Pufferstreifen	grüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken (orange Schraffur)	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung und Prägung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
geschützter Waldrand	Punktlinie/ Schraffur	- Windschutz - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum)	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen - vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird
Waldrandwiesen	hellgrün schraffiert	- vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland	- es gelten die Bestimmungen der extensiven Wiese (vgl. § 15 Tabelle) - Pufferstreifen mind. 10 m,
Hochstammobstbestände	grün schraffiert	- Rückführung in Frommentalwiese	- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (innert 1 Jahr) - Neu und Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997		Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10	
Uferschutzstreifen	blau schraffiert; Uferschutzstreifen beidseits der fliessenden und stehen- den Gewässer je 5 m ab Böschungsoberkante	Nährstoffeinschwemmung in Gewässer / Schutzzone/ Schutz- objekt verhindern Naturnaher Zustand von Gelän- de, Bachbett, Ufer und - vegetation erhalten bzw. herbei- führen	-Verwendung von Dünger und Pflanzen- schutz- und Unkrautvertilgungsmittel verboten - Umbruch und Überschütten sowie neue Bauten und Anlagen nicht zulässig - Beseitigung von Ufergehölzen nur bei übergeordneten Interessen, Bewilligung setzt gleichwertigen Ersatz voraus - Unterhaltsarbeiten gemäss BauG sind vorbehalten - Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden
Einzelbäume, best. Obstbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschafts- prägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen

3.5.2 Geschützte Gebäude

Gebäude mit Sub- stanzschutz	§ 24a ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäu- de 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.	neu § 19 unverändert
	Gebäude mit Vo- lumenschutz ² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volu- men geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen bau- lichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an glei- cher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder auf- gebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung ent- steht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfü- gige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.	

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

“ ³Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus. ⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.	
---	--

3.5.3 übrige Kulturobjekte

	§ 24b			neu § 20 unverändert
Kulturobjekte	Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.			
	<u>Signatur im Plan</u>	<u>Schutzziel</u>	<u>Einschränkungen</u>	
Historische Verkehrswege ¹⁾	rotbraune Punktlinie	- erhalten	- keine Belagsänderungen	
Übrige Kulturobjekte	rot	- erhalten	- dürfen nicht beseitigt werden	

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Weilerzone

<i>Weilerzone</i>	§ 25 1Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Büschikon unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.	neu § 21 unverändert
	2Die Abarengzung des Weilers ergibt sich aus dem Kulturland-	

¹⁾ **Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS):** Das Inventar (Plan und Bericht) beschreibt die im Gelände belegbaren Verbindungen früherer Zeitepochen; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Das Verbot der Belagsänderung bezieht sich im Speziellen auf den Zustand nach dem Rückbau des zu verlegenden Radwegabschnittes.

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
plan. Die Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung. ³Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch). ⁴Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden: a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt § 19 Abs. 1. b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 19 Abs. 2. ⁵In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu (höchstens 4) Wohneinheiten pro Gebäude auf einer Parzelle geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. ⁶Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. ⁷Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr	

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 2 oder Absatz 3 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen: - Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung, - Gebäude- und Umgebungsgestaltung, - Zulässige Nutzung, Erschliessung.	

3.6.2 Spezialzonen

<i>Spezialzone Kieswerk</i> § 25a 1 Die Spezialzone Kieswerk ist ausschliesslich für die Anlage und Betrieb eines Kies- und Betonwerkes sowie einer Aufbereitungsanlage für Bauschutt bestimmt 2 Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Zone (im Plan hellbraun dargestellt) dient als Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet. Hochbauten, mit Ausnahmen von Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies und aussortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitungsanlage, sind ausgeschlossen. Bewilligungen und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. 3 Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV. 4 Der Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern. 5 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.	neu § 22 unverändert
--	-----------------------------

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt**Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997****Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)****Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10**

<i>Spezialzone Kompostierplatz</i>	§ 25b 1 Die Spezialzone Kompostierplatz dient der gewerblichen Verwertung und Aufbereitung von Grünabfällen zu Kompost (im Plan braunrot dargestellt). 2 Der Betrieb und Unterhalt und die Pflege der Kompostieranlage ist so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden. 3 Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. 4 Hochbauten sind zulässig, soweit sie betriebsnotwendig sind. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt. Bewilligungen und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. 5 Die Kompostieranlage ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern. 6 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.	neu § 23 unverändert
<i>Spezialzone Magazin</i>	§ 25c 1 Die Spezialzone Magazin gewährleistet die Weiterbenutzung des ehemaligen Munitionsmagazins als Lager. Die Lagerung von Gegenständen ausserhalb des Gebäudes ist nicht gestattet. Eine Nutzungsintensivierung sowie bauliche Veränderungen sind untersagt. 2 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in Wald zu überführen. Die dann zumal zonenwidrigen Bauten und Anlagen sind zu entfernen. 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	neu § 24 unverändert

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

<i>Spezialzone Freizeit, Erholung und Sport</i>	§ 25d 1 Die Spezialzone Freizeit, Erholung und Sport ist für Anlagen zu Sport-, Freizeit- und Erholungszwecken im öffentlichen Interesse bestimmt, wie offene Spielfelder und Sportanlagen. Kleinere Clubhäuser, Garderobegebäude, Geräteräume bis zu 40 m² sind zulässig. Restaurationsbetriebe sind ausgeschlossen. 2Der Gemeinderat legt die Lage, Baumasse und Abstände sowie Erschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. 3Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zwecken und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben. Der Sportplatzbereich ist im ordentlichen Nutzungsverfahren in die Landwirtschaftszone zu überführen. Folgende Nutzungsbestimmungen sind zu beachten: - Terrainveränderungen sind zulässig, wenn die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen mittels eines Bodenschutzkonzepts ausgewiesen ist (Veränderungen planlich ausgewiesen, kein Bodenabtransport, fachgerechte Zwischenlagerung getrennt nach Bodenhorizonten) - Werkleitungen sind mindestens 1 m tief (Oberkant) zu legen - Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass der Rückbau mit geringem Aufwand möglich ist. 4Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. 5Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten der Benützung im Reglement über Benützung der öffentlichen Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde Tägerig.	neu § 25 unverändert
<i>Spezialzone „Pferdesportzone Weidhof“</i>	§ 25e 1 Die Spezialzone Pferdesportzone Weidhof umfasst Flächen für: a) Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, die Pferdezucht sowie die Sport- und Pensionspferdehaltung (Hoch- und Tiefbauten; rotschraffierter Teil), b) Infrastrukturanlagen ohne Hochbauten für den Pferdehaltungsbetrieb (blau schraffierter Teil).	neu § 26 unverändert

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt**Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997****Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)****Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10**

²Zulässig sind die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gemäss § 12 und § 13 BNO sowie die Pferdehaltung notwendigen Bauten und Anlagen, inklusive Infrastrukturanlagen für Sportpferde.

Der Gemeinderat bestimmt die Standorte, Abstände und Ausmasse sowie die weiteren Anforderungen der zulässigen Anlage in Absprache mit dem Grundeigentümer und unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen.

³ Zulässig ist der Wohnraum, der für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes und des Pferdehaltungsbetriebes erforderlich ist. Die max. Bruttogeschossfläche für den Betrieb beträgt 330 m². Die Aufteilung in verschiedene Wohneinheiten ist frei.

⁴Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 – 3 definierten Zwecken und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen.

Folgende Nutzungsbestimmungen sind zu beachten:

- Terrainveränderungen sind zulässig, wenn die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen mittels eines Bodenschutzkonzepts ausgewiesen ist (Veränderungen planlich ausgewiesen, kein Bodenabtransport, fachgerechte Zwischenlagerung getrennt nach Bodenhorizonten)
- Werkleitungen sind mindestens 1 m tief (Oberkant) zu legen
- Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass der Rückbau mit geringem Aufwand möglich ist

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt

Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)

Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

3.6.3 Materialabbau- und Rekultivierungszone

<i>Materialabbau- und Rekultivierungszone</i> § 25f ¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, u.a.m.) bestimmt sind. ²Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine von behördlichen Seiten erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteile enthält. ³Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. ⁴Im Kulturlandplan inkl. den Kulturlandplan-Nachträgen sind die Gebiete Eichfeld und Pulveräcker als Materialabbauzone (Kiesabbaugebiet) bestimmt. Für das Kiesabbaugebiet Pulveräcker gilt ein Abbauverbot unter 6 m abbaubarer Mächtigkeit. ⁵Prioritär soll das Kiesabbaugebiet Eichfeld abgebaut werden. Frühestens nach Beginn der letzten Abbauphase (Abbaustappe) im Kiesabbaugebiet Eichfeld darf mit dem Kiesabbau im Kiesabbaugebiet Pulveräcker begonnen werden. ⁶Das abgebaute Gebiet ist in der Regel für eine standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren und in die Landschaft einzupassen. Wo immer sinnvoll möglich sind mindestens 10% der insgesamt zum Abbau vorgesehen Fläche an geeigneter Stelle als Vorrangfläche für den Naturschutz, als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere im Rekultivierungsplan auszuweisen und - sobald vom Arbeitsablauf her möglich - dafür herzurichten. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.	neu § 27 unverändert

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
⁷Der in der Materialabbauzone "Eichfeld" gelegene ehemalige Prallhang der Reuss, die markante Grossböschung im Norden, ist zu erhalten. Der Abbau ist bei Gewähr der Standfestigkeit bis senkrecht an die Oberkante der Grossböschung möglich. Der bereits abgedeckte und teilweise abgebaute Teil im Nordosten kann zugunsten einer guten Gestaltung und Rekultivierung abgebaut werden.	

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
---	--

3.4.2. Schutzzone Kirche**3.4.2. Schutzzone Kirche**

<i>Schutzzone Kirche</i> § 19 ¹ In der im Gebiet Fahracker bezeichneten "Schutzzone Kirche" darf die Sicht auf die Kirche nicht beeinträchtigt werden. Hochbauten jeder Art sind verboten. ² Bauvorhaben im Nahbereich der denkmalgeschützten Kirche müssen dem Erziehungsdepartement des Kantons Aargau zur Stellungnahme eingereicht werden.	<i>Schutzzone Kirche</i> § 28 (alt § 19 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ In der im Gebiet Fahracker bezeichneten "Schutzzone Kirche" darf die Sicht auf die Kirche nicht beeinträchtigt werden. Hochbauten jeder Art sind verboten. ² Bauvorhaben im Nahbereich der denkmalgeschützten Kirche müssen dem Erziehungsdepartement des Kantons Aargau zur Stellungnahme eingereicht werden.
---	--

3.4.3. Setzungsgebiet**Aufgehoben**

<i>Setzungsgebiet</i> § 20 Im Gebiet "im Grüt" ist über der ehemaligen Kiesgrube das Bauen nur gestattet, wenn der Bauwillige den Nachweis der Baugrundsicherheit beibringt.	aufgehoben
--	-------------------

3.4.4. Schutzzone Manzelstandort**Aufgehoben**

<i>Schutzzone Manzelstandort</i> § 21 ¹ Die im Zonenplan als Schutzzone bezeichneten Manzelstandorte dienen der Erhaltung der geschützten Osterglocken. ² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Beweidung noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.	¹ aufgehoben ² aufgehoben
---	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
---	---

4. Definition

4. Definition

4.1. Ausnützung

4.1. Ausnützung

4.1.1. Ausnützungsziffer

4.1.1. Ausnützungsziffer

<i>Ausnützungsziffer</i> § 26 ¹ Räume im Untergeschoss werden nicht angerechnet, sofern sie dem § 15 ABauV entsprechen. ² Räume im Dachgeschoss werden nicht angerechnet, sofern sie dem § 16 ABauV entsprechen. ³ Pro Geschoss, welches speziell rollstuhlgängig erschlossen wird, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 10 m² gewähren. ⁴ Für unbeheizte Wintergärten kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 20 m² pro Wohnung gewähren.	<i>Ausnützungsziffer</i> § 29 (alt § 26 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Räume in Dach-, Attika- und/oder Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet. ² Pro Geschoss, welches speziell rollstuhlgängig erschlossen wird, wird ein Ausnützungszuschlag von 10 m² gewährt. ³ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der BGF betragen und ist auf 25 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.
--	--

4.1.2. Gewerbe

4.1.2. Gewerbe

<i>Gewerbe</i> § 27 ¹ Als nicht störende Gewerbe 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. 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 störend.	<i>Gewerbe</i> § 30 (alt § 27 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Als nicht störende Gewerbe 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. 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 störend.
---	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10**4.2. Abstände****4.2. Abstände****4.2.1. Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände****4.2.1. Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände**

Reduktion der Grenzabstände	§ 28				Grenz- und Gebäudeabstand	§ 31 (alt § 28 BNO) neu angepasst nach MBNO
	¹ Die Reduktion der Grenzabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG darf bei Vorliegen eines im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrages folgende Minimalwerte nicht unterschreiten:				¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag gemäss § 47 Abs. 3 BauG reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.	
		D*	W1*	W2*		
	Grenzabstand klein	3.00 m	2.50 m	2.50 m		
	Grenzabstand gross	6.00 m	5.50 m	5.50 m		
		* Reduktion nur bei reinen Wohnbauten				
	² Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen.				² Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen.	

4.2.2. Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten**4.2.2. Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten**

<i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i>	§ 29 Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand, zu einem vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.	§ 32 (alt § 29 BNO) neu angepasst nach MBNO Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand, zu einem vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.
--	--	---

4.2.3. Mehrlängenzuschlag**Aufgehoben**

<i>Mehrlängenzuschlag</i>	§ 30 Bei Gebäuden von mehr als 12.0 m Länge in der Wohnzone 1 und Wohnzone 2, und von mehr als 15.00 m Länge in der Wohnzone 3 und in der Dorfzone erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um je 4.0 m. Fassadenrücksprünge können gemäss der Skizze im Anhang 1 abgezogen werden.	aufgehoben
---------------------------	--	-------------------

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

4.2.4. Strassenabstand

Aufgehoben

§ 31 <i>Stützmauern</i> ¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Stützmauern beträgt der Abstand 2.00 m ab Fahrbahnrand bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radwegrand. ² Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen. <i>Bäume und lebende Hecken</i> ³ Bäume und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Bäume und lebende Hecken beträgt der Abstand 2.00 m ab Fahrbahnrand bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radwegrand.	¹ aufgehoben ² aufgehoben ³ aufgehoben
--	--

4.2.5. Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

Aufgehoben

§ 32 <i>Einfriedigungen</i> 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 Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat. ² Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. ³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.	¹ aufgehoben ² aufgehoben ³ aufgehoben
--	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
---	---

<i>Stützmauern</i> § 33 ¹ Innerhalb des Baugebietes dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von 80 cm Höhe an die Grenze gesetzt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um 50 cm von der Grenze zurückzusetzen und soweit nötig mit einem Schutzgeländer zu versehen. (siehe Anhang 1) ² Werden Stützmauern von mehr als 1.20 m Höhe angestrebt, so sind Staffeln vorzunehmen, so dass bepflanzbare Zwischenräume (Bermen) von mindestens 40 cm Tiefe entstehen. ³ Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.	¹ aufgehoben ² aufgehoben ³ aufgehoben
<i>Böschungen</i> § 34 ¹ Für Böschungen zwischen privaten Grundstücken gilt § 25 BNO sinngemäss. ² Böschungen mit einer Neigung über 2:3 und mehr als 1.20 m Höhe sind gestaffelt vorzunehmen, sodass bepflanzbare Zwischenräume (Bermen) von mindestens 40 cm entstehen.	¹ aufgehoben ² aufgehoben

4.3. Arealüberbauung

4.3. Arealüberbauung

<i>Zonenzulässigkeit</i> § 35 ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen D, W2 und W3 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:	<i>Arealüberbauungen</i> § 33 (alt § 35 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen D, W2 und W3 zulässig. Arealüberbauungen können auf verschiedenen, zusammenhängenden Parzellen, deren Eigentümer sich zu einem gemeinsamen Unternehmen zusammenschliessen, realisiert werden.
---	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

Zone	D	W2	W3	
Minimale NBF	2000 m ²	4000 m ²	4000 m ²	² Sie sind nur zulässig, sofern die gemäss nachstehender Tabelle aufgeführten, minimalen Arealflächen ausgewiesen sind.
Max. AZ	0.90	0.55	0.65	Zone Minimale Arealfläche Ausnützungsziffer
Max. Gebäudehöhe	7.00 m	7.00 m	9.50 m	D 2000 m ² 0.90
Max. Firsthöhe	13.00 m	9.50 m	13.00 m	W2 3000 m² 0.55
				W3 3000 m² 0.70
² Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) resp. Wohnfläche.				³ Die Gebäude- und Firsthöhen gemäss § 6 dürfen nicht überschritten werden.
³ Für Freizeit-Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Bruttogeschossfläche (BGF) resp. Wohnfläche.				⁴ Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) und ausnützungsfreien Wohnflächen gemäss § 29 Abs. 1.
⁴ 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.				⁵ Für Freizeit-Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Bruttogeschossfläche (BGF) und ausnützungsfreien Wohnflächen gemäss § 29 Abs. 1.
				⁶ Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

5. Bauvorschriften

5. Bauvorschriften

5.1. Baureife und Erschliessung

5.1. Baureife und Erschliessung

5.1.1. Benützung von Privateigentum

5.1.1. Benützung von Privateigentum

Benützung von Privateigentum	§ 36	Benützung von Privateigentum	§ 34 (alt § 36 BNO) neu angepasst nach MBNO
	¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.		¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
	² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.		² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

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

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

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

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

5.2. Technische Bauvorschriften

5.2. Technische Bauvorschriften

5.2.1. Allgemeine Anforderungen

5.2.1. Allgemeine Anforderungen

<i>Allgemeine Anforderungen</i> § 37 ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.	<i>Allgemeine Anforderungen</i> § 35 (alt § 37 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.
---	--

5.2.2. Energiesparmassnahmen

5.2.2. Energiesparmassnahmen

<i>Energiesparmassnahmen</i> § 38 Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.	<i>Energiesparmassnahmen</i> § 36 (alt § 38 BNO) neu angepasst nach MBNO 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. ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden. Aussenisolierungen sind bewilligungspflichtig. ³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.
---	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10**5.3. Wohnhygiene****5.3.1. Ausrichtung der Wohnungen**

<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	§ 39 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.	§ 37 (alt § 39 BNO) neu angepasst nach MBNO 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
---	---	--

5.3.2. Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

<i>Innenräume Belichtung Belüftung</i>	§ 40 ¹Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.20 m. ²Für Kochnischen in Kleinwohnungen, für Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist. § 41 ¹Die lichte Höhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.40 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.20 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, mindestens aber auf 8 m², eine Höhe von 2.30 m aufweisen. ²Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich. § 42	§ 38 (alt § 40-42 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹Für Neubauten gelten folgende Masse: a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: – Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.40 m – Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche – Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) – Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden. b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern: – Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) – Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m² – Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich – Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.
---	---	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006		Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
		² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). ³ Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.
<i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen. ² Zu jeder Wohnung sind genügend Abstellräume im Keller und im Estrich vorzusehen. Wo ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der entsprechende Platz innerhalb der Wohnung oder auf demselben Geschoss zu schaffen. Abstellraum: pro Wohnung mindestens 4 m ² im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung Keller: für eine 1-Zimmerwohnung mindestens 4 m ² für jedes weitere Zimmer 1 m ² zusätzlich	¹ aufgehoben ² aufgehoben
<i>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</i> <i>Balkone</i>	§ 43 ¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). ² Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdtiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen. ³ Die Gestaltung der Balkonbrüstungen hat sich nach den SUVA-Vorschriften und der SIA-Norm 358 zu richten. ⁴ Verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und dergl. müssen im Brüstungsbereich analog den Wohnbauten gesichert sein.	¹ aufgehoben ² aufgehoben ³ aufgehoben ⁴ aufgehoben

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
---	---

<i>Gänge, Treppen</i>	§ 44 ¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und allgemein zugängliche Korridore in Mehrfamilienhäusern beträgt 1.20 m. ² Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.	¹ aufgehoben ² aufgehoben
-----------------------	---	---

5.3.3. Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

5.3.3. Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

<i>Bezug der Bauten</i>	§ 45 ¹ Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn die dazugehörige Infrastruktur nicht erstellt, das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, Anforderungen an die Wohnhygiene, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind. ² Wohn- und Arbeitsräume, die nach dem Befund von Sachverständigen wegen Feuchtigkeit, Baufälligkeit oder aus anderen Gründen gesundheitsschädlich oder gefährdend sind, können auf Kosten des Hauseigentümers vom Gemeinderat hergestellt werden.	§ 39 (alt § 45 BNO) neu angepasst nach MBNO <i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i> 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. Dies gilt auch hinsichtlich dem Schutz vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.
-------------------------	---	--

5.4. Ausstattung

5.4. Ausstattung

5.4.1. Abstellplätze

5.4.1. Abstellplätze

<i>Anordnung der Abstellplätze</i>	§ 46 ¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen. ² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.	§ 40 (alt § 46 BNO) neu angepasst nach MBNO <i>Anordnung der Abstellplätze</i> ¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen. ² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.
------------------------------------	--	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
---	---

<i>Garagenvorplätze, Zufahrten</i> § 47 ¹ Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.50 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.00 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen. ² Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an die Strasse anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat. ³ Hartplätze dürfen nicht auf Strassen und Fremdparzellen entwässert werden.	<i>Garagenvorplätze, Zufahrten</i> § 41 (alt § 47 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.50 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.00 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen. ² Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an die Strasse anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat. ³ Hartplätze dürfen nicht auf Strassen und Fremdparzellen entwässert werden.
<i>Zweiradabstellplätze</i> § 48 Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und dergl.) sind Zweiradabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.	<i>Velos, Kinderwagen</i> § 42 (alt § 48 BNO) neu angepasst nach MBNO Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und dergl.) sind Zweiradabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

5.4.2. Gemeinschaftsräume, Spielplätze

5.4.2. Gemeinschaftsräume, Spielplätze

<i>Spielplätze</i> § 49 ¹ Bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. ² Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche resp. der Wohnfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.	<i>Spielplätze</i> § 43 (alt § 49 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. ² Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und ausnutzungsfreien Wohnflächen gemäss § 29 Abs. 1 zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.
---	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

<i>Gemeinschaftsräume</i> ³ Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten. ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.	<i>Gemeinschaftsräume</i> ³ Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten. ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.
--	--

5.4.3. Entsorgungsplätze**5.4.3. Entsorgungsplätze**

<i>Entsorgungsplätze</i> § 50 Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.	<i>Entsorgungsplätze</i> § 44 (alt § 50 BNO) neu angepasst nach MBNO Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.
---	--

6. Schutzvorschriften**6. Schutzvorschriften****6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz****6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz****6.1.1. Allgemeine Anforderungen****6.1.1. Allgemeine Anforderungen**

<i>Ortsbildschutz</i> § 51 ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. i) ISOS-Verzeichnis 1976	<i>Allgemeine Anforderungen</i> § 45 (alt § 51 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. i) ISOS-Verzeichnis 1976
--	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.
--	--

6.1.2. Dachgestaltung**6.1.2. Dachgestaltung**

<i>Dachgestaltung</i> § 52 ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. ² Sofern in den einzelnen Bauzonen nichts anderes festgelegt ist, wird eine maximale Dachneigung von 60°, unabhängig der Kniestockhöhe zugelassen. Für die Dorfzone gilt § 8 BNO.	<i>Dachgestaltung</i> § 46 (alt § 52 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. ² Sofern in den einzelnen Bauzonen nichts anderes festgelegt ist, wird eine maximale Dachneigung von 60°, unabhängig der Kniestockhöhe zugelassen. Für die Dorfzone gilt § 8 BNO. ³ Flachdächer sind nur auf eingeschossigen Klein- und Anbauten sowie auf Gewerbebauten und in den Zonen W2 und W3 zulässig. Dorfzone siehe § 7, Abs. 6. ⁴ Nebst Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet.
---	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

6.1.3. Aussenraumgestaltung

<i>Aussenraumgestaltung</i>	§ 53 ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. 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 Notwendige zu beschränken. ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. ³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
-----------------------------	--

6.1.3. Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

<i>Aussenraum- und Umgebungsgestaltung</i>	§ 47 (alt § 53 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. 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 Notwendige zu beschränken. ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. ³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.
--	--

6.1.4. Weitere Vorschriften für Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

<i>Ruinen, Baulücken</i>	§ 54 ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden. ² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.
--------------------------	---

Aufgehoben

	¹ aufgehoben ² aufgehoben
--	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

6.2. Natur- und Landschaftsschutz

<i>Natur- und Landschaftsschutz in Bauzone</i>	§ 55 ¹ Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselementen, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Naturschutz-Inventar (Karte 1:5000, Bericht dazu) festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden. ² Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan 1:5000 und im Bauzonenplan 1:2000 grundeigentümerverbindlich festgelegt. ³ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.
--	--

6.2. Natur- und Landschaftsschutz

<i>Natur- und Landschaftsschutz</i>	§ 48 (alt § 55 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselementen, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Naturschutz-Inventar (Karte 1:5000, Bericht dazu) festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden. ² Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan 1:5000 und im Bauzonenplan 1:2000 grundeigentümerverbindlich festgelegt. ³ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.
-------------------------------------	---

6.3. Umweltschutz

6.3.1. Einwirkungen

<i>Einwirkungen</i>	§ 56 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.
---------------------	--

6.3. Umweltschutz

6.3.1. Einwirkungen

<i>Einwirkungen</i>	§ 49 (alt § 56 BNO) neu angepasst nach MBNO 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.
---------------------	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
---	---

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

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.

6.3.2. Lärmschutz

6.3.2. Lärmschutz

Lärmschutz	§ 57 Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.	§ 50 (alt § 57 BNO) neu angepasst nach MBNO Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.
------------	--	---

6.4. Hochwasserschutz

	Hochwassergefährdetes Gebiet	§ 51 neu angepasst nach MBNO ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ 100 auszurichten. ² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
--	-------------------------------------	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

7. Vollzug und Verfahren

7.1. Zuständigkeit

<i>Zuständigkeit</i> § 58 ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen. ² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig. ³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement. ⁴ Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Natur- und Landschaftskommission ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.	<i>Zuständigkeit</i> § 52 (alt § 58 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen. ² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig. ³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement. ⁴ Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Natur- und Landschaftskommission ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.
--	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

7.2. Gebühren

7.2. Gebühren

<i>Gebührenreglement</i>	§ 59 Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.	<i>Gebühren</i>	§ 53 (alt § 59 BNO) neu angepasst nach MBNO Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.
--------------------------	--	-----------------	---

7.3. Vollzugsrichtlinien

7.3. Vollzugsrichtlinien

<i>Vollzugsrichtlinien</i>	§ 60 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.	<i>Vollzugsrichtlinien</i>	§ 54 (alt § 60 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.
----------------------------	---	----------------------------	---

7.4. Baubewilligungsverfahren

Aufgehoben

<i>Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer</i>	§ 61 Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 20 Tagen seit Vertragsabschluss schriftlich Mitteilung zu machen.		aufgehoben
---	--	--	------------

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1. Aufhebung bisherigen Rechts

8.1. Aufhebung bisherigen Rechts

<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	§ 62 Durch diese Teiländerung der Bauordnung wird die Bauordnung vom 23. Juni 1997 aufgehoben. Die Nutzungsordnung vom 6. Dezember 2006 bleibt in Rechtskraft.	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	§ 55 (alt § 62 BNO) neu angepasst nach MBNO Durch diese Teilrevision der Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Zonenplan vom 08. Juni 1989 b) die Bauzonenplanänderung vom 29. Juni 1993 c) die Bauordnung vom 19. November 1998
------------------------------------	--	------------------------------------	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006

Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben)
Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10

9. Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte

Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt			
Schutzzonen: - Magerwiesen (vgl. § 15 BNO)		Stöckmatt Reservoir Brandhübel Mellinger Zelg Hupfere (Böschung, als potentieller Magerstandort)			
- Manzelstandorte (vgl. § 15 BNO)		Hirschmatt Vorderdorf Steibruch Tannmättli Band (im Wald) Bruedermatthau (im Wald) Rai/Gugel (im Bauzonenplan als Schutzzone Manzelstandorte ausgeschieden)			
- Streuwiese/ Feuchtgebiete (vgl. § 15 BNO)		Schilfgürtel Breiti Stöckmatt Scheibenstand Mellinger Zelg Obermoos Schüepismatt Ischlag			
- Ehem. Kiesgrube Eichfeld		Eichfeld			
- Extensiv genutzte Wiese (vgl. § 15 BNO)		Hupfere Mellingerzelg Reusshalde Band Tannmättli Büschikon Matte Wyhalden Huswiese			

Rechtskräftige Nutzungsordnung genehmigt am 6.12.2006			Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10		
Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt			
- Extensive Weide (vergl. § 15 BNO)		Mellingerzelg Reusshalde Vorder Rüsstal Eich Hägglingerstrasse Murmatt Reservoir Bergstrasse Tüelmättli			
Naturobjekte: - Einzelbäume (vgl. § 23 BNO)		Linde im Tüelmättli 2 Bäume im Obermoos 3 Nussbäume in Büschikon Baumgruppe in Büschikon Birkenreihe Hägglingerstrasse Linde Lourdes Kapelle Linde Schiessstand Chängel Moos			
Geschützte Gebäude: - Substanzschutz: (vgl. § 24 a BNO) - Volumenschutz (vgl. § 24 a BNO) Kulturobjekte: - Steinkreuze: (vgl. § 24 b BNO) - Grenzsteine (vgl. § 24 b BNO)	917 914 (Inventar Nr. 4.1.- 1 bis 4.1.-7) (Inventar Nr. 4.2.- 1 bis 4.2.-3 plus zwei weitere)	Kapelle Lourdes Kapelle Büschikon 7 Gebäude in der Weilerzone Büschikon 7 Wegkreuze 15 Grenzsteine			

Rechtskräftige Bestimmungen / Orientierungsinhalt Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat am 2.12.1997	Änderungen / Genehmigungsinhalt (fett hervorgehoben) Datum 12.04.10 / Gemeindeversammlungsbeschluss 08.06.10
--	---

		Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
		Geschützte Gebäude: - Substanzschutz: (vgl. § 24 a BNO)	1 901 902 903 910 911 912	Röm. -kath. Pfarrkirche Schulhaus, EWG Tägerig Gebäude Ecknauer Gebäude Diethalm, Gjokaj, Landi Gebäude Tivag Immob. Gebäude Kramer Gebäude Meier, Schneeberger, Blumenstein
		- Volumenschutz (vgl. § 24 a BNO)		14 Gebäude in der Bauzone
		Kulturobjekte: - Steinkreuze: (vgl. § 24 b BNO)	Gemäss Kurzinventarliste	4 Wegkreuze in der Bauzone
		- Grenzsteine (vgl. § 24 b BNO)		



Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „ Revision Nutzungsplanung Kulturland“

(Ergänzung Nutzungsordnung)

gemäss § 15 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Im Rahmen der Revision des Kulturlandplanes sind folgende Ergänzungen (**fett hervorgehoben** und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt) der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen.

Mitwirkungsbericht vom: 29. Mai 2006

Vorprüfungsbericht vom: 17. Februar 2006

Öffentliche Auflage vom 22. Februar bis 24. März 2006

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 29. Juni 2006

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiber


Willi Gloor


Rolf Meier

Genehmigung

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. Dezember 2006

August 2006

Der Staatsschreiber:



AENDERUNG Nr.2....
zu Bno/Bo/No vom 5.5.99



Flury Ingenieurennehmung AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, Planer
Pat. Ing. Geometer

Seetalstrasse 79, 5703 Seon
Telefon 062 / 769 71 40
Telefax 062 / 769 71 50

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002		Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)	
Weilerzone	§ 12 (Alt § 12 unter weitere Bauzone)	Weilerzone	Alt § 12 wird aufgehoben und durch § 25 (siehe unter weitere Zonen gem. Art. 18 RGP) ersetzt.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone (L)	§ 13 1 Die Landwirtschaftszone L ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.	Landwirtschaftszone Ersatzaufforstungen	§ 13 (alt Art. 13 BNO) neu formuliert nach MBNO 1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt. 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht. 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der Landwirtschaftszone (L)	§ 14 1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. 2 Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhe und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken ein genereller Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, im Minimum aber 4.0 m. 3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	Bauten in der Landwirtschaftszone	§ 14 (alt Art. 14 BNO) neu formuliert nach MBNO 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 Umgebungsbepflanzung in die Landschaft 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.

Rechtskräftige Nutzungsordnung
Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002

Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

<i>Naturschutzzonen im Kulturland</i> § 15 ¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie typischen Einzelobjekten. ²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (evtl. Betreten, Campieren, Feuer entfachen usw.) nicht gestattet.	<i>Naturschutzzonen im Kulturland</i> § 15 (alt Art. 15 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung, nicht gestattet.
<i>Manzelstandorte</i> ³Der Nutzungsplan Kulturland weist folgende Manzelstandorte als Naturschutzzonen aus: Hirschmattstrasse / Vorderdorf/Steibruch / Tannmättli / Im Band / Bruedermatthau (im Wald) / (der Standort Rai/Gugel ist im Bauzonenplan als Schutzzone Manzelstandorte ausgeschieden). ⁴Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Beweidung (verboten zwischen 1. März und 20. April), Pflücken, Ausgraben noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung als Dauerwiese ist zulässig, der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Mai erfolgen.	³In den Naturschutzzonen ist insbesondere 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, Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen. ⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.
<i>Uferschwalbenkolonie Eichfeld</i> ⁵Die bestehende Kiesgrube Eichfeld ist eine offene Kiesgrube mit einer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt. Der Lebensraum der Uferschwalbenkolonie ist wenn immer möglich zu sichern. Die Kiesgrube darf nicht rekultiviert werden und bleibt dem Naturschutz so lange reserviert, bis zur Neuregelung in der Kiesabbaubewilligung.	⁵Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.
<i>Magerwiesen</i> ⁶Magerstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Folgende Magerstandorte wurden ausgeschieden: Stöckmatt / Reservoir / Brandhübel / Mellinger Zelg.	Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege (alt Abs. 10) ⁶Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen,

Rechtskräftige Nutzungsordnung**Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002****Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)**

⁷Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngung, Bewässerung, Beweidung, Abbrennen noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

Potentieller
Magerstandort

⁸Die im Kulturlandplan bezeichnete Böschung im Gebiet Hupfere als potentieller Magerstandort soll durch eine Nutzungsextensivierung allmählich in einen Magerstandort überführt werden. Es gelten die Nutzungsbestimmungen gem. Abs. 7.

⁹Feucht- und Nassstandorte sind landschaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Die Nutzung beschränkt sich auf den Streuschnitt. Nicht gestatten sind insbesondere Düngung, Entwässerung, Beweidung sowie Aufforstung. Das Zuwachsen ist zu verhindern.

Zuständigkeit für
Unterhalt und Pflege

¹⁰Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungserträge / privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

⁷Folgende im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
			Innerhalb der Quell- und Grundwasserschutzzone gelten zudem die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzoneenreglemente.
Manzelstandorte	türkisblau Ma	Erhaltung der geschützten (wild wachsenden) Osterglocken. Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Beweidung Pflücken, Ausgraben noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden	Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen sind verboten. Keine Gülle, kein Kunstdünger, kein Stickstoff-Mineraldünger, leichte Mistgaben sind zulässig. Keine Beweidung zwischen 1. März und 15. Mai Bewirtschaftung als Dauermähwiese zulässig, 1. Schnitt ab 15. Mai
Ehemalige Kiesgrube Eichfeld	türkisblau K	Erhaltung der offenen Kiesgrube mit einer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt; insbesondere ist der Lebensraum der Uferschwalbenkolonie wenn immer möglich sichern	Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Fläche der ehemaligen Kiesgrube bleibt dem Naturschutz reserviert.
Magerwiese (Mager- und Trockenstandorte)	hellgelb M / T	Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene und gefährdete Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern. Potentieller Standort Hupfere ist durch eine Nutzungsextensivierung allmählich in einen Magerstandort zu überführen.	Jährlich 1 - 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommende Gehölze roden, keine Bewässerung, kein Abbrennen, keine Düngung und keine Beweidung. Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien.

Rechtskräftige Nutzungsordnung

Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002

Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)

	Feuchtgebiete	hellblau F	Feuchtgebiete sind als landschaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und Tierarten bzw. –gemeinschaften zu erhalten und zu fördern.	Keine Düngung Extensive Beweidung nach Absprache mit dem Gemeinderat und der kant. Naturschutzfachstelle möglich. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel, Renaturierungsmassnahmen).
	Streuwiese	hellblau S	Riedwiese/Flachmoor	Streuschnitt im Herbst / Winter Keine Düngung, Entwässerung und Aufforsten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel) Extensive Beweidung nach Absprache mit dem Gemeinderat und der kant. Naturschutzfachstelle möglich.
	Gewässer	mattblau G	Laichgebiet, Brutbiotop, Zuwachsen ist zu verhindern	Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.
	Extensiv genutzte Wiese (Fromentalwiese)	gelb E	Artenreiche Heuwiese auf weniger gut mit Nährstoffen versorgten Standorten; Verbindungs- und Vernetzungselement	Eine jährliche Düngung mit leichter Mistgabe, keine anderen Düngemittel. Heu- und Emdschnitt. 2 –3 Nutzungen Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien Schnittgut ist zu entfernen Beweidung nur schonende Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien
	Extensive Weide	Hellgrün W	Artenreiche Weide Einzelbüsche, Gebüschgruppen und Kleinstrukturen machen mind. 5% und max. 10% der Fläche aus.	Extensive Weide Keine Düngung Keine Dauerweide Keine Zufütterung Gebüsche und Kleinstrukturen pflegen
	Ruderalflächen	türkisblau R	Erhaltung der offenen Klesgrube. Pionierarten erhalten und fördern	Periodisches Abschürfen der Bodenoberfläche Nutzung der Grube im bisherigen Umfang und Art (Kles für Wald und Flurwege) ist gestattet

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
§ 17 Materialabbau- und Rekultivierungszone	Alt § 12 wird aufgehoben und durch § 25 (siehe unter weitere Zonen gem. Art. 18 RGP) ersetzt. Neu unter Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG angeordnet

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzonen

Landschaftsschutzzone	§ 18 ¹Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen, Baumschulen sowie wesentliche Terrainveränderungen sind grundsätzlich verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 13. ²Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	Landschaftsschutzzone	§ 18 (alt Art. 18 BNO) neu angepasst nach MBNO ¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung. ²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1 BNO. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. ³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, Wegbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, die (Gewässer)renaturierung, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
	§ 19 - 21		§ 19 – 21 betreffen Bauzone Keine Änderung (allenfalls Gegenstand Rev. Siedlung)

3.4.5 ~~Schutzzone Erosionsrand~~ (neu bei Integration in Rev. Siedlung unmittelbar nach § 18 Landschaftsschutz unter 3.4.2 anzuordnen)

§ 22 Schutzzone Erosionsrand Die Schutzzone Erosionsrand dient der Erhaltung und dem Schutz dieses erdgeschichtlich und landschaftlich schützens-	§ 22 (alt § 22) angepasst gem. kant. Vorprüfung Schutzzone Erosionsrand Die Schutzzone Erosionsrand dient der Erhaltung und dem Schutz dieses erdgeschichtlich und landschaftlich schützens-
---	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
werten Gebiets. Dieser Erosionsrand erstreckt sich von Chängelstudacher zum Hinteren Reusstal und setzt sich von da der Reuss entlang aufwärts fort. Das typische Relief darf nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 13 BNO.	werten Gebiets. Dieser Erosionsrand erstreckt sich von Chängelstudacher zum Hinteren Reusstal und setzt sich von da der Reuss entlang aufwärts fort. Das typische Relief darf nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Für Hochbauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von § 18 Abs. 2 und 3 BNO. Im übrigen richtet sich die

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 23 <i>Gewässer und ihre Ufer, Uferschutzstreifen</i> ¹Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen. ²Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus. ³Die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt. ⁴Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. ⁵Ausserhalb des Baugebietes bezeichnet ein Uferschutzstreifen von 3 - 5 m Breite je nach Topographie die geschützten Ufer. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuweise genutzt werden. ⁶Innerhalb der Uferschutzzone und des Uferschutzstreifens sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.	§ 23 (neu) alt § 23 Abs. 1 – 6 werden aufgehoben und neu in § 23 Abs. 3 in Tabellenform aufgelistet <i>Naturobjekte</i> ¹Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und sind fachgerecht zu unterhalten. ²Bei Ersatzpflanzungen können andere standortheimische Arten verwendet werden, wenn dadurch die landschaftliche Gesamtwirkung erhalten bleibt.
--	---

Rechtskräftige Nutzungsordnung**Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002****Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)****§ 24***Gehölze, Hecken
Waldränder*

¹Gehölze und Hecken erfüllen eine landschaftsgliedernde Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz ausserhalb Uferschutzzonen). Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Die Neuanpflanzung von Hecken liegt im öffentlichen Interesse. Die Hecken innerhalb der Bauzone können bei der Berechnung der Ausnützungsziffer mitgerechnet werden.

²Eine Beseitigung von Gehölzen und Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Bewilligung durch das Baudepartement.

³Dem Aufbau des Pflanzenbestandes an Waldrändern ist aus landschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Besonders wertvolle Waldränder sind zu erhalten, die übrigen durch geeignete forstliche Massnahmen zu verbessern. Die besonders wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in einer durch den Forstdienst zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen.

⁴Dorfbild und Landschaft von Tägerig werden durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich geprägt. Ihre Erhaltung und Neuanpflanzung liegt im öffentlichen Interesse.

⁵Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz durch Beiträge an die Bewirtschafter.

⁶Die im Nutzungsplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt werden.

- Einzelbäume: Eiche und Douglasfichte, Tüelmättli, Linde Schiessstand, Birkenreihe Hägglingerstrasse, Linde Lourdes Kapelle, 7 Wegkreuze (Inventar Nr. 4.1.-1 bis 4.1.-7)

17 Grenzsteine (Inventar Nr. 4.2.-1 bis 4.2.-3 plus zwei weitere)

Alt § 24 mit Bestimmungen zu Gehölzen, Hecken, Waldränder wird aufgehoben und neu in § 23 Abs. 3 in Tabellenform aufgelistet

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
⁷Im Kulturlandplan sind Quellwasserschutzzonen (Gheid und Wyhalde) mit dem Fassungsbereich und den Schutzzonen eingetragen. Für Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des Eidg. Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörenden Ausführungserlasse.	Abs. 7 wird ersatzlos gestrichen (<i>Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den separaten Schutzzonenreglementen der Gemeinde festgelegt.</i>)

Rechtskräftige Nutzungsordnung
Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002

Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)

³Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze mit Pufferstreifen	grüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken (orange Schraffur)	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung und Prägung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
geschützter Waldrand	Punktlinie/ Schraffur	- Windschutz - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum)	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen - vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird
Waldrandwiesen	hellgrün schraffiert	- vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland	- es gelten die Bestimmungen der extensiven Wiese (vgl. § 15 Tabelle) - Pufferstreifen mind. 10 m,
Hochstammobstbestände	grün schraffiert	- Rückführung in Frommentalwiese	- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (innert 1 Jahr) - Neu und Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz

Rechtskräftige Nutzungsordnung**Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002****Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)**

Uferschutzstreifen	blau schraffiert; Uferschutzstreifen beidseits der fliessenden und stehen- den Gewässer je 5 m ab Böschungsoberkante	Nährstoffeinschwemmung in Gewässer / Schutzzone/ Schutz- objekt verhindern Naturnahe Zustand von Gelän- de, Bachbett, Ufer und - vegetation erhalten bzw. herbei- führen	-Verwendung von Dünger und Pflanzen- schutz- und Unkrautvertilgungsmittel verboten - Umbruch und Überschütten sowie neue Bauten und Anlagen nicht zulässig - Beseitigung von Ufergehölzen nur bei übergeordneten Interessen, Bewilligung setzt gleichwertigen Ersatz voraus - Unterhaltsarbeiten gemäss BauG sind vorbehalten - Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden
Einzelbäume, best. Obstbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschafts- prägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen

3.5.2 Geschützte Gebäude

	Gebäude mit Substanzschutz	§ 24a (neu) ¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude 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.
	Gebäude mit Volumenschutz	²Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
	“ ³Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus. ⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3 übrige Kulturobjekte

§ 24 Abs. 6	§ 24b (§ 24 Abs. 6 wird aufgehoben und neu unter § 24b geregelt)		
	Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.		
<i>Kulturobjekte</i>			
	<u>Signatur im Plan</u>	<u>Schutzziel</u>	<u>Einschränkungen</u>
Historische Verkehrswege ¹⁾	rotbraune Punktlinie	- erhalten	- keine Belagsänderungen
Übrige Kulturobjekte	rot	- erhalten	- dürfen nicht beseitigt werden

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Weilerzone

§ 12 (Alt § 12 weitere Bauzone) <i>Weilerzone</i> ¹Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung des Weilers unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.	§ 25 (ersetzt alt § 12, neu nach MBNO formuliert) <i>Weilerzone</i> ¹Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Büschikon unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
--	--

¹⁾ **Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS):** Das Inventar (Plan und Bericht) beschreibt die im Gelände belegbaren Verbindungen früherer Zeitepochen; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Das Verbot der Belagsänderung bezieht sich im Speziellen auf den Zustand nach dem Rückbau des zu verlegenden Radwegabschnittes.

Rechtskräftige Nutzungsordnung**Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002****Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)**

²Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus dem Zonenplan. Die Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

³Bauten im Weiler dürfen zu Wohn-, Landwirtschafts- und Kleingewerbebezwecken genutzt werden.

⁴Zulässig sind unter Vorbehalt der Sicherstellung der zweckmässigen Abwasserbeseitigung gemäss kantonalem Sanierungsplan und den Auflagen und Bedingungen zum Schutze des Weilerbildes:

- a) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung,
- b) Aus- und Umbau,
- c) Teilnutzungsänderungen,
- d) Ersatzbauten auf alten Baustellen.

Die generell zulässigen baulichen Massnahmen dürfen vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.

⁵Neubauten, Ersatzbauten auf neuem Bauplatz, Erweiterung des bestehenden Bauvolumens und die vollständige Zweckänderung richten sich nach den Vorschriften für Bauten ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 RPG).

²Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus dem **Kulturlandplan**. Die Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

³**Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).**

⁴Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

- a) **Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt § 24a Abs. 1.**
- b) **Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 24a Abs. 2.**

⁵In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu (höchstens 4) Wohneinheiten pro Gebäude auf einer Parzelle geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁶**Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielflächen usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.**

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
	⁷Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 2 oder Absatz 3 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen: - Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung, - Gebäude- und Umgebungsgestaltung, - Zulässige Nutzung, - Erschliessung.

3.6.2 Spezialzonen

<i>Spezialzone Kieswerk</i> § 25a 1 Die Spezialzone Kieswerk ist ausschliesslich für die Anlage und Betrieb eines Kies- und Betonwerkes sowie einer Aufbereitungsanlage für Bauschutt bestimmt. 2 Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Zone (im Plan hellbraun dargestellt) dient als Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet. Hochbauten, mit Ausnahmen von Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies und aussortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitungsanlage, sind ausgeschlossen. Bewilligungen und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. 3 Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV. 4 Der Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern. 5 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.	§ 25a (alt § 25a unverändert) <i>Spezialzone Kieswerk</i> 1 unverändert 2 unverändert 3 unverändert. 4 unverändert 5 unverändert
--	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung**Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002****Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)**

<i>Spezialzone Kompostierplatz</i> § 25b 1 Die Spezialzone Kompostierplatz dient der gewerblichen Verwertung von Grünabfällen zu Kompost (im Plan grün dargestellt). 2 Der Betrieb und Unterhalt und die Pflege der Kompostieranlage ist so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden. 3 Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. 4 Hochbauten sind zulässig, soweit sie betriebsnotwendig sind. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt. Bewilligungen und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. 5 Die Kompostieranlage ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern. 6 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.	§ 25b (alt § 25b teilweise verändert) <i>Spezialzone Kompostierplatz</i> 1 Die Spezialzone Kompostierplatz dient der gewerblichen Verwertung und Aufbereitung von Grünabfällen zu Kompost (im Plan braunrot dargestellt). 2 unverändert 3 unverändert 4 unverändert 5 unverändert 6 unverändert <i>Spezialzone Magazin</i> § 25c (neu, Parz. früher milit. Nutzung als Magazin im Wald) 1 Die Spezialzone Magazin gewährleistet die Weiterbenutzung des ehemaligen Munitionsmagazins als Lager. Die Lagerung von Gegenständen ausserhalb des Gebäudes ist nicht gestattet. Eine Nutzungsintensivierung sowie bauliche Veränderungen sind untersagt. 2 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in Wald zu überführen. Die dann zumal zonenwidrigen Bauten und Anlagen sind zu entfernen. 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
---	--

Rechtskräftige Nutzungsordnung

Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002

Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)**Spezialzone Freizeit, Erholung und Sport****§ 25d (neu)**

1 Die Spezialzone Freizeit, Erholung und Sport ist für Anlagen zu Sport-, Freizeit- und Erholungszwecken im öffentlichen Interesse bestimmt, wie offene Spielfelder und Sportanlagen. Kleinere Clubhäuser, Garderobegebäude, Geräteräume bis zu 40 m² sind zulässig. Restaurationsbetriebe sind ausgeschlossen.

2 Der Gemeinderat legt die Lage, Baumasse und Abstände sowie Erschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

3 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zwecken und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben. Der Sportplatzbereich ist im ordentlichen Nutzungsplanverfahren in die Landwirtschaftszone zu überführen.

Folgende Nutzungsbestimmungen sind zu beachten:

- Terrainveränderungen sind zulässig, wenn die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen mittels eines Bodenschutzkonzepts ausgewiesen ist (Veränderungen planlich ausgewiesen, kein Bodenabtransport, fachgerechte Zwischenlagerung getrennt nach Bodenhorizonten)
- Werkleitungen sind mindestens 1 m tief (Oberkant) zu legen
- Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass der Rückbau mit geringem Aufwand möglich ist.

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

5 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten der Benützung im Reglement über Benützung der öffentlichen Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde Tägerig.

§ 25e (neu)

1 Die Spezialzone Pferdesportzone Weidhof umfasst Flächen für:

- a) Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, die Pferdezucht sowie die Sport- und Pensions-

Spezialzone „Pferdesportzone Weidhof“

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
	pferdehaltung (Hoch- und Tiefbauten; rotschraffierter Teil), b) Infrastrukturanlagen ohne Hochbauten für den Pferdehaltungsbetrieb (blau schraffierter Teil).
	²Zulässig sind die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gemäss § 13 und § 14 BNO sowie die Pferdehaltung notwendigen Bauten und Anlagen, inklusive Infrastrukturanlagen für Sportpferde. Der Gemeinderat bestimmt die Standorte, Abstände und Ausmasse sowie die weiteren Anforderungen der zulässigen Anlageteile in Absprache mit dem Grundeigentümer und unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen. ³ Zulässig ist der Wohnraum, der für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes und des Pferdehaltungsbetriebes erforderlich ist. Die max. Bruttogeschossfläche für den Betrieb beträgt 330 m². Die Aufteilung in verschiedene Wohneinheiten ist frei. ⁴Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 – 3 definierten Zwecken und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Folgende Nutzungsbestimmungen sind zu beachten: - Terrainveränderungen sind zulässig, wenn die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen mittels eines Bodenschutzkonzepts ausgewiesen ist (Veränderungen planlich ausgewiesen, kein Bodenabtransport, fachgerechte Zwischenlagerung getrennt nach Bodenhorizonten) - Werkleitungen sind mindestens 1 m tief (Oberkant) zu legen - Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass der Rückbau mit geringem Aufwand möglich ist ⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Rechtskräftige Nutzungsordnung**Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002****Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)****3.6.3 Materialabbau- und Rekultivierungszone**

	§ 25f (alt § 17) wird neu unter weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG eingeordnet und partiell angepasst)
§ 17 <i>Materialabbau- und Rekultivierungszone</i> ¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, u.a.m.) bestimmt sind. ²Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine von behördlichen Seiten erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteile enthält. ³Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. ⁴Im Kulturlandplan inkl. den Kulturlandplan-Nachträgen sind die Gebiete Eichfeld und Pulveräcker als Materialabbauzone (Kiesabbaugebiet) bestimmt. Für das Kiesabbaugebiet Pulveräcker gilt ein Abbauverbot unter 4 m abbaubarer Mächtigkeit. ⁵Prioritär soll das Kiesabbaugebiet Eichfeld abgebaut werden. Frühestens nach Beginn der letzten Abbauphase (Abbaustappe) im Kiesabbaugebiet Eichfeld darf mit dem Kiesabbau im Kiesabbaugebiet Pulveräcker begonnen werden. ⁶Das abgebaute Gebiet ist in der Regel für eine standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren und in die Landschaft einzupassen. Wo immer sinnvoll möglich sind mindestens 10% der insgesamt zum Abbau vorgesehen Fläche an geeigneter Stelle als Vorrangfläche für den Naturschutz, als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere im Rekultivierungsplan auszuweisen und - sobald vom Arbeitsablauf her möglich - dafür herzurichten. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. ⁷Im Kiesabbaugebiet "Eichfeld" müssen 2/3 der Gesamt-abbaufläche der Landwirtschaft und 1/3 dem Naturschutz zugewiesen werden. In der zugewiesenen Ausgleichsfläche Naturschutz "Eichfeld" ist auch die Ausgleichsfläche Naturschutz "Pulveräcker" mit 15 % der Abbaufäche enthalten.	<i>Materialabbau- und Rekultivierungszone</i> ¹unverändert ²unverändert ³unverändert ⁴Im Kulturlandplan inkl. den Kulturlandplan-Nachträgen sind die Gebiete Eichfeld und Pulveräcker als Materialabbauzone (Kiesabbaugebiet) bestimmt. Für das Kiesabbaugebiet Pulveräcker gilt ein Abbauverbot unter 6 m abbaubarer Mächtigkeit. ⁵unverändert ⁶unverändert ⁷ wird ersatzlos aufgehoben, Abs. 8 wird neu Abs. 7

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
Die ganze Abbaufäche "Pulverächer" muss nach dem Kiesabbau vollumfänglich wieder der Landwirtschaft zugewiesen werden. ⁸ Der in der Materialabbauzone "Eichfeld" gelegene ehemalige Prallhang der Reuss, die markante Grossböschung im Norden, ist zu erhalten. Der Abbau ist bei Gewähr der Standfestigkeit bis senkrecht an die Oberkante der Grossböschung möglich. Der bereits abgedeckte und teilweise abgebaute Teil im Nordosten kann zugunsten einer guten Gestaltung und Rekultivierung abgebaut werden.	⁷Der in der Materialabbauzone "Eichfeld" gelegene ehemalige Prallhang der Reuss, die markante Grossböschung im Norden, ist zu erhalten. Der Abbau ist bei Gewähr der Standfestigkeit bis senkrecht an die Oberkante der Grossböschung möglich. Der bereits abgedeckte und teilweise abgebaute Teil im Nordosten kann zugunsten einer guten Gestaltung und Rekultivierung abgebaut werden.

Rechtskräftige Nutzungsordnung

Genehmigt vom Grossen Rat bzw. Regierungsrat bis Sept. 2002

Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)**9. Anhang 5 Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte (Neu)**

		Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
		Schutzzonen: - Magerwiesen (vgl. § 15 BNO) - Manzelstandorte (vgl. § 15 BNO) - Streuwiese/ Feuchtgebiete (vgl. § 15 BNO) - Ehem. Kiesgrube Eichfeld - Extensiv genutzte Wiese (vgl. § 15 BNO)		Stöckmatt Reservoir Brandhübel Mellinger Zelg Hupfere (Böschung, als potentieller Magerstandort) Hirschmatt Vorderdorf Steibruch Tannmättli Band (im Wald) Bruedermatthau (im Wald) Rai/Gugel (im Bauzonenplan als Schutzzone Manzelstandorte ausgeschieden) Schilfgürtel Breiti Stöckmatt Scheibenstand Mellinger Zelg Obermoos Schüepismatt Ischlag Eichfeld Hupfere Mellingerzelg Reusshalde Band Tannmättli Büschikon Matte Wyhalden Huswiese

[illegible]

BNO Gemeinde Tägerig

25. Februar 2002

Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung

Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Art. 3.6 Art. 3.6.1	Weitere Zonen Übriges Gebiet	genehmigt genehmigt
Weitere Zonen	1 Das keiner Nutzungszone zugewiesene.....	genehmigt
Spezialzone Kieswerk	1 Die Spezialzone Kieswerk ist ausschliesslich für die Anlage und Betrieb eines Kies- und Betonwerkes sowie einer Aufbereitungsanlage für Bauschutt bestimmt. 2 Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Zone (im Plan hellbraun dargestellt) dient als Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz). In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet. Hochbauten, mit Ausnahmen von Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies und aussortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitungsanlage, sind ausgeschlossen. Bewilligungen und Anlagen und deren Zweckänderungen bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. 3 Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV. 4 Der Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern. 5 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs.1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind entschädigungslos zu entfernen.	neu
Spezialzone Kompostierplatz	1 Die Spezialzone Kompostierplatz dient der gewerblichen Verwertung von Grünabfällen zu Kompost (im Plan grün dargestellt) 2 Der Betrieb und Unterhalt und die Pflege der Kompostieranlage ist so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden. 3 Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. 4 Hochbauten sind zulässig, soweit sie betriebsnotwendig sind. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt. Bewilligungen für Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. 5 Die Kompostieranlage ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern. 6 Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs.1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind entschädigungslos zu entfernen.	neu

MITWIRKUNGSBERICHT VOM: —

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 6. Februar 2002

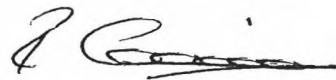
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 18. März - 17. April 2002

BESCHLOSSEN VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM: 24. Juni 2002

DER GEMEINDEAMMANN:



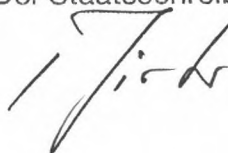
DER GEMEINDESCHREIBER:



~~VOM GROSSEN RAT GENEHMIGT:~~

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. September 2002

Der Staatsschreiber:





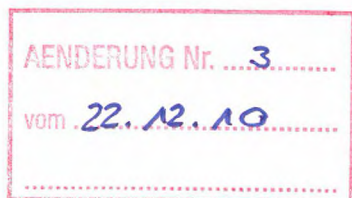
Gemeinde Tägerig

Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Auflageexemplar



Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 19. November 1998

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigung:

In Anpassung an das neue kant. Baugesetz wurde die Bauordnung (BO) bereits erstellt und diese lag vom 17. Februar bis 18. März 1997 öffentlich auf und wurde am 23. Juni 1997 durch die Gemeindeversammlung resp. am 2. Dezember 1997 vom Grossen Rat genehmigt. Die vorliegende **Nutzungsordnung** wurde in diese Bauordnung integriert, damit schlussendlich (nach Inkrafttreten beider Ordnungen) die Bau- und Nutzungsordnung vereint als Ganzes angewendet werden kann.

In allen Genehmigungsverfahren stehen jedoch nur die Paragraphen der Nutzungsordnung, welche in der Vorlage fett und kursiv sind, zur Diskussion. Die Paragraphen der Bauordnung sind nicht mehr Bestandteil dieses Verfahrens.

§ 21 [15]	§ 21 = neuer § Bau- und Nutzungsordnung }	nicht Bestandteil
	[15] = alter § Bauordnung }	dieser Auflage

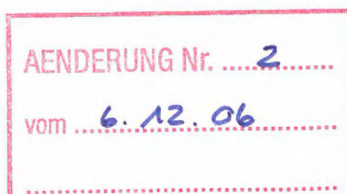
§ 21 (7)	§ 21 = neuer § Bau- und Nutzungsordnung }	Bestandteil dieser
	(7) = alter § Nutzungsordnung }	

Bremgarten, 25. August 1998

E. FAES + R. STIERLI
INGENIEURE + PLANER
ZUGERSTRASSE 12
5620 BREMGARTEN
Telefon 056 633 66 33

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. Mai 1999

Der Staatsschreiber:



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Geltungsbereich	4
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	4
1.2 Uebergeordnetes Recht	4
2. Raumplanung	5
2.1 Planungsgrundsätze	5
2.2 Nutzungsplanung	5
2.3 Sondernutzungsplanung	5
2.4 Weitere Planungsinstrumente	5
3. Zonenvorschriften	6
3.1 Bauzonen	6
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	6
3.1.2 Dorfzone	7
3.1.3 Wohnzonen	10
3.1.4 Gewerbezone	11
3.1.5 Zone für öffentliche Bauten	11
3.1.6 Weitere Bauzonen	11
3.2 Landwirtschaftszone	12
3.2.1 Landwirtschaftszone	12
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	13
3.3 Schutzzonen	13
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	13
3.3.2 Naturschutzzonen im Wald	15
3.3.3 Materialabbauzone	15
3.4 Überlagerte Schutzzonen	17
3.4.1 Landschaftsschutzzone	17
3.4.2 Schutzzone Kirche	17
3.4.3 Setzungsgebiet	17
3.4.4 Schutzzone Manzelstandort	18
3.4.5 Schutzzone Erosionsrand	18
3.5 Schutzobjekte	18
3.5.1 Naturobjekte	18

	Seite
3.6 Weitere Zonen	20
3.6.1 Übriges Gebiet	20
 4. Definitionen	 21
4.1. Ausnützung	21
4.1.1 Ausnützungsziffer	21
4.1.2 Gewerbe	21
4.2. Abstände	22
4.2.1 Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände	22
4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	22
4.2.3 Mehrlängenzuschlag	22
4.2.4 Strassenabstand	23
4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen	23
4.3. Arealüberbauung	24
 5. Bauvorschriften	 25
5.1. Baureife und Erschliessung	25
5.1.1 Benützung von Privateigentum	25
5.2. Technische Bauvorschriften	25
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	25
5.2.2 Energiesparmassnahmen	26
5.3. Wohnhygiene	26
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	26
5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	26
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	28
5.4. Ausstattung	28
5.4.1 Abstellplätze	28
5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze	29
5.4.3 Entsorgungsplätze	29
 6. Schutzvorschriften	 30
6.1. Ortsbild-und Denkmalschutz	30
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	30
6.1.2 Dachgestaltung	30
6.1.3 Aussenraumgestaltung	31
6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	31

	Seite
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	31
6.3 Umweltschutz	32
6.3.1 Einwirkungen	32
6.3.2 Lärmschutz	33
7. Vollzug, Verfahren	34
7.1 Zuständigkeit	34
7.2 Gebühren	34
7.3 Vollzugsrichtlinien	34
7.4 Baubewilligungsverfahren	35
8. Schluss- und Uebergangsbestimmung	35
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	35
9. Anhang	
Skizze Mehrlängenzuschlag	36
Skizze Zufahrten	37
Skizze Stützmauern und Böschungen/Grenzabstände	38
Skizze Stützmauern und Böschungen über 120 cm/Gestaltung	39
Stichwortregister	40-42

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Uebergeordnetes Recht

§ 2

Uebergeordnetes Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Handbuch BNR

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Siedlungs- entwicklung

Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

2.2 Nutzungsplanung

§ 4

Nutzungspläne

¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5

Sondernutzungs- planung

Die Erschliessung und Ueberbauung der im Bauzonenplan als 2. Etappen bezeichneten Flächen richten sich nach den §§ 16 ff BauG.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Weitere Planungs- instrumente

Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Richtpläne, Inventare und dergl. sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und sind für das Grundeigentum nicht verbindlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 7

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Aus- nützung	Gebäude- höhe	First- höhe	Grenzabstand klein gross		Mehr- längen- zuschlag ab	max. Ge- bäude- länge	Emp- find-lich- keits- stufe	Zonen- vor- schrif- ten
Dorfzone	D braun	0.80 x	7.00 m x	13.00 m x	4.00 m x	8.00 m x	15.00 m x	30.00 m x	III	§ 8
Wohn- zone 3	W3 rot	0.55	9.50 m	13.00 m	5.00 m	10.00 m	15.00 m	30.00 m	II	§ 9
Wohn- zone 2	W2 orange	0.45	7.00 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	12.00 m	25.00 m	II	§ 9
Wohn- zone 1	W1 gelb	0.40	5.50 m	8.00 m	4.00 m	8.00 m	12.00 m	20.00 m	II	§ 9
Gewerbe- zone	G violett	o	o	o	o	-	-	40.00 m	III	§ 10
Zone für öffentl. Bauten	öB grau	siehe § 11							II	§ 11
Weiler Büschikon	W hell violett	siehe § 12								§ 12

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³Wo nachfolgend nicht anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁴Zum besseren Verständnis sind im Kulturland- und Bauzonenplan weitere Elemente, die ihre Wirkung auf das Grundeigentum aus andern rechtlichen Festsetzungen erhalten, dargestellt:

Wald	oliv
Gewässer	hellblau
Wichtige Strassen	weiss
HS-Freileitung	strichpunktirt

3.1.2 Dorfzone (D)

§ 8

<i>Zweck</i>	¹Die Zone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude sowie die Förderung einer ortsbildgerechten Struktur und baulichen Entwicklung. Neubauten, Umbauten und Reklameanlagen haben sich dem Dorfbild anzupassen.
<i>Nutzweise</i>	²Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und öffentliche Dienste bestimmt.
<i>Bauweise</i>	³Es gilt die offene Bauweise. Unter der Voraussetzung, dass das Strassen- und Ortsbild erhalten bleibt, können die Grenz- und Gebäudeabstände mit einem in das Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrag aufgehoben werden (Zusammenbau). Der entsprechende Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.
<i>Aufgaben der Gemeinde</i>	⁴Die Gemeinde fördert durch Bauberatung die Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Gebäude, Fassaden, Plätze und Freiräume..
<i>Bauliche Veränderungen Bauberatung</i>	⁵Alle baulichen Veränderungen sind speziell im Hinblick auf ihre Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) zu überprüfen. Vor Beginn wichtiger baulicher Veränderungen ist das kantonale Baudepartement oder ein von der Gemeinde bestimmter Bauberater zur fachlichen Beratung beizuziehen. Die ersten vier Stunden der Bauberaterkosten werden durch die Gemeinde finanziert.

*Abbruch von
Bauten,
Umgebungs-
gestaltung*

⁶Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung eines ortsbildgerechten Ersatzbaus gesichert ist.

*Detailvorschriften
Dächer*

⁷a) Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer von mindestens 40 Grad a.T. gestattet. Traufseitig müssen die Dachvorsprünge mind. 80 cm, giebelseitig mind. 25 cm betragen. Abgeschleppte Dächer sind im unteren Drittel der Dachflächen zulässig (Neigung mind. 30 Grad a.T.)

b) Dächer sind einheitlich einzudecken. Zulässige Materialien: Ziegel und Eternitschiefer. Materialfarben: Ziegelrot, altrot, dunkelbraun.

c) Zulässig sind folgende Dachdurchbrüche:

- Lukarnen mit Giebel- oder Schleppdach,
- Kehrliste,
- einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.5 m² (Glasfläche)
- Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁸Giebellukarnen und Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und unterliegen folgenden Bestimmungen:

Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat- oder Traufline heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.

⁹Bei Giebellukarnen darf das Verhältnis der lichten Breite zur lichten Höhe von 2:3 nicht überschritten werden und die Frontfläche im Maximum 2.5 m² pro Lukarne messen.

¹⁰Schleppgauben dürfen nicht breiter als 2.50 m sein. Zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein Mindestabstand von 1.00 m sein. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 18° betragen. Die lichte Fensterhöhe ist auf max. 0.80 m beschränkt.

¹¹Dachflächenfenster zur Belichtung von Innenräumen unterliegen folgenden Bestimmungen: Die Lichtfläche ist pro Fenster auf 0.50 m² beschränkt. Die gesamte Lichtfläche darf nicht mehr als 1 % der Dachfläche, in welcher die Fenster angeordnet sind, betragen. Pro Dachfläche sind höchstens 6 Dachflächenfenster gestattet.

Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 2.00 m an die Firstlinie bzw. 1.50 m an die Traufline heranreichen.

Der seitliche Randabstand muss mind. 2.00 m betragen. Zwischen den Fenstern ist ein minimaler Abstand von 1.00 m einzuhalten.

	12 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
<i>Balkone</i>	13 Freikragende Balkone sind unzulässig. Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen. Erwünscht sind Lauben in Holzkonstruktion mit Holzgeländer (vertikale Lattung).
<i>Fenster</i>	14 Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein und Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung.
<i>Fassaden</i>	15 Als Materialien sind für Wohnhäuser massive Mauern, verputzt, und Holz zulässig. Grelle Farben sind nicht gestattet.
<i>Aussenantennen/ Parabolspiegel</i>	16 Die Einrichtung von Antennen und Parabolspiegeln ausserhalb der geschlossenen Gebäudehülle ist in der Dorfzone D im Rahmen des Bundesgesetzes untersagt.
<i>Fassaden- renovationen</i>	17 In der Dorfzone sind Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig.
<i>Materialien</i>	18 Bauteile, Materialien und Farben der Fassaden unterliegen der Bewilligungspflicht.
<i>Energie</i>	19 Anlagen zur Gewinnung von Energie dürfen das Dorfbild nicht beeinträchtigen.
<i>Vorhandene Bauten AZ</i>	20 In der Regel sollen bei Umbauten, Renovationen und Ersatzbauten die Baukörper in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Umgebung (Plätze, Vorgärten, etc.) erhalten bleiben. Für diese Bauten wird keine Ausnützungsziffer angewendet.

Ersatzbauten

²¹Umnutzungen von bestehenden Bauvolumen sind - soweit zonenverträglich - gestattet. Dabei darf im Extremfall der ganze bestehende Gebäudekomplex abgebrochen und wieder neu aufgebaut werden, ohne dass dabei von einem Neubau gesprochen wird. Dieser baurechtliche Neubau wird als Ersatzbau bezeichnet, mit einer gesamthaft möglichen zusätzlichen Vergrösserung des bestehenden Volumens von maximal 25 %.

Bei der Vergrösserung von Grundrissabmessungen bei einer bestehenden Baute sind die vorgeschriebenen Grenzabstände gemäss Bau- und Nutzungsordnung in jedem Fall einzuhalten. Ersatzbauten ohne Veränderung der äusseren Grundrissabmessungen dürfen auf die Grenzabstandslinien des alten, abgebrochenen Gebäudes gestellt werden. Bei Umnutzungen bestehender Bauten ist eine analoge Anwendungspraxis zulässig. Bezüglich des Gebäudeabstandes ist § 19 der Bau- und Nutzungsordnung massgebend.

Ein Ersatz-, Um- oder Anbau muss sich in seinem Erscheinungsbild in jedem Fall gut ins Ortsbild einfügen, und die weiteren unter § 8 gestellten Vorschriften erfüllen. Eine Übernutzung der Bauparzelle wird dadurch verhindert, dass die Nachweise für die Infrastruktur in jedem Falle erbracht werden müssten

Neubauten

²²Neubauten haben sich in Grösse, Form, Proportion, Orientierung (Firstrichtung), Material und Gestalt der historischen Umgebung anzupassen.

3.1.3 Wohnzonen

§ 9

Wohnzonen (W1, W2, W3)

¹Die Wohnzonen W1, W2 und W3 bezwecken ein ruhiges, gesundes Wohnen in einer ansprechenden Umgebung. Stille Gewerbe, Betriebe und Einrichtungen, die den Wohncharakter der Zone nicht beeinträchtigen, sind zugelassen.

²In Wohnzonen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 - 45 Grad a.T. gestattet. Flachdächer sind nicht zulässig.

³Bauvorhaben in der Wohnzone sind so in die Umgebung einzuordnen, dass sie sich in Gebäudeform und -stellung der bestehenden Siedlungsstruktur anpassen.

⁴In der Wohnzone W2 sind pro Gebäude maximal 4 Wohneinheiten, in der Wohnzone W1 maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.1.4 Gewerbezone

§ 10

*Gewerbezone
(G)*

Die Gewerbezone G ist bestimmt für Gewerbebetriebe mit mässigen Störungen. Der Gemeinderat kann den Bau von betriebsnotwendigen Wohnungen gestatten. Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäude- und Firsthöhen werden unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgesetzt. Gegenüber benachbarten Wohnzonen sind bezüglich Immissionen deren Bestimmungen massgebend. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Um die Zone ist ein mindestens 5.0 m breiter Streifen freizuhalten, der gegen die Wohnzonen und in den der Sicht besonders ausgesetzten Teilen zu bepflanzen ist.

3.1.5 Zone für öffentliche Bauten

§ 11

*Zone für öffentliche
Bauten (öB)*

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB ist für vorhandene und künftige dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

²Im Gebiet Fahracker ist die Fläche in der II. Etappe ausschliesslich einer allfälligen Friedhoferweiterung vorbehalten.

³Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.1.6 Weitere Bauzonen

§ 12

Weiler Büschikon

¹Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung des Weilers unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

²Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus dem Zonenplan. Die Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

³Bauten im Weiler dürfen zu Wohn-, Landwirtschafts- und Kleingewerbebezwecken genutzt werden.

⁴Zulässig sind unter Vorbehalt der Sicherstellung der zweckmässigen Abwasserbeseitigung gemäss kantonalem Sanierungsplan und den Auflagen und Bedingungen zum Schutze des Weilerbildes:

- a) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung,
- b) Aus- und Umbau,
- c) Teilnutzungsänderungen,
- d) Ersatzbauten auf alten Baustellen.

Die generell zulässigen baulichen Massnahmen dürfen vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.

⁵Neubauten, Ersatzbauten auf neuem Bauplatz, Erweiterung des bestehenden Bauvolumens und die vollständige Zweckänderung richten sich nach den Vorschriften für Bauten ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 RPG).

Die ausnahmsweise zulässigen Bauten dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes bewilligt werden.

⁶Für Bauten, ihre Gestalt und Erscheinung, gelten die Vorschriften der Dorfzone (§ 8).

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 13

Landwirtschaftszone (L)

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 14

*Bauten in der
Landwirtschafts-
zone (L)*

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

²Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhe und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken ein genereller Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, im Minimum aber 4.0 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3. Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 15)

*Naturschutzzonen
Kulturland*

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

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (evtl. Betreten, Campieren, Feuer entfachen usw.) nicht gestattet.

Manzelstandorte

³Der Nutzungsplan Kulturland weist folgende Manzelstandorte als Naturschutzzonen aus:

Hirschmattstrasse / Vorderdorf/Steibruch / Tannmättli / Im Band / Bruedermatthau (im Wald) / (der Standort Rai/Gugel ist im Bauzonenplan als Schutzzone Manzelstandorte ausgeschieden).

- ⁴Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Beweidung (verboten zwischen 1. März und 20. April), Pflücken, Ausgraben noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung als Dauerwiese ist zulässig, der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Mai erfolgen.
- Uferschwalbenkolonie Eichfeld ⁵Die bestehende Kiesgrube Eichfeld ist eine offene Kiesgrube mit einer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt. Der Lebensraum der Uferschwalbenkolonie ist wenn immer möglich zu sichern. Die Kiesgrube darf nicht rekultiviert werden und bleibt dem Naturschutz so lange reserviert, bis zur Neuregelung in der Kiesabbaubewilligung.
- Magerwiesen ⁶Magerstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Folgende Magerstandorte wurden ausgeschieden: Stöckmatt / Reservoir / Brandhübel / Mellinger Zelg.
- ⁷Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngung, Bewässerung, Beweidung, Abbrennen noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.
- potentieller Magerstandort ⁸Die im Kulturlandplan bezeichnete Böschung im Gebiet Hupfere als potentieller Magerstandort soll durch eine Nutzungsintensivierung allmählich in einen Magerstandort überführt werden. Es gelten die Nutzungsbestimmungen gem. Abs. 7.
- Feucht-/Nassstandorte ⁹Feucht- und Nassstandorte sind landschaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Die Nutzung beschränkt sich auf den Streuschnitt. Nicht gestatten sind insbesondere Düngung, Entwässerung, Beweidung sowie Aufforstung. Das Zuwachsen ist zu verhindern. Folgende Feucht-/Nassstandorte wurden ausgeschieden: Schilfgürtel / Breiti / Stöckmatt / Scheibenstand / Mellinger Zelg.
- Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege ¹⁰Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge / privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 16

Naturschutzzonen
Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Der Wald im Bereich Morgedraa, Bruedermatthau und Pulveren bedarf besonderer forstlicher Eingriffe zum Schutze der dortigen charakteristischen Waldformen, seltener und schützenswerter Tier-, Pflanzen- und Pilzarten. Diese Massnahmen sind durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde in einem periodisch anzupassenden Pflegeplan zu bezeichnen.

⁴ Der Wald im Bereich des Reussufers ist nach Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus zu bewirtschaften (naturgemäss bedeutet: Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung beizumessen.

3.3.3 Materialabbauzone

§ 17

Materialabbau- und
Rekultivierungs-
zone

¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, u.a.m.) bestimmt sind.

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine von behördlichen Seiten erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteile enthält.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Im Kulturlandplan inkl. den Kulturlandplan-Nachträgen sind die Gebiete Eichfeld und Pulveräcker als Materialabbauzone (Kiesabbaugebiet) bestimmt. Für das Kiesabbaugebiet Pulveräcker gilt ein Abbauverbot unter 4 m abbaubarer Mächtigkeit.

⁵ Prioritär soll das Kiesabbaugebiet Eichfeld abgebaut werden. Frühestens nach Beginn der letzten Abbauphase (Abbauetappe) im Kiesabbaugebiet Eichfeld darf mit dem Kiesabbau im Kiesabbaugebiet Pulveräcker begonnen werden.

⁶ Das abgebaute Gebiet ist in der Regel für eine standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren und in die Landschaft einzupassen. Wo immer sinnvoll möglich sind mindestens 10% der insgesamt zum Abbau vorgesehen Fläche an geeigneter Stelle als Vorrangfläche für den Naturschutz, als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere im Rekultivierungsplan auszuweisen und - sobald vom Arbeitsablauf her möglich - dafür herzurichten. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

⁷ Im Kiesabbaugebiet "Eichfeld" müssen 2/3 der Gesamtabbaufläche der Landwirtschaft und 1/3 dem Naturschutz zugewiesen werden. In der zugewiesenen Ausgleichsfläche Naturschutz "Eichfeld" ist auch die Ausgleichsfläche Naturschutz "Pulveräcker" mit 15 % der Abbaufäche enthalten.

Die ganze Abbaufäche "Pulveräcker" muss nach dem Kiesabbau vollumfänglich wieder der Landwirtschaft zugewiesen werden.

⁸ Der in der Materialabbauzone "Eichfeld" gelegene ehemalige Prallhang der Reuss, die markante Grossböschung im Norden, ist zu erhalten. Der Abbau ist bei Gewähr der Standfestigkeit bis senkrecht an die Oberkante der Grossböschung möglich.

Der bereits abgedeckte und teilweise abgebaute Teil im Nordosten kann zugunsten einer guten Gestaltung und Rekultivierung abgebaut werden.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 18

*Landschafts-
schutzzone*

¹Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen, Baumschulen sowie wesentliche Terrainveränderungen sind grundsätzlich verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 13.

²Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.4.2 Schutzzone Kirche

§ 19

Schutzzone Kirche

¹In der im Gebiet Fahrtacker bezeichneten "Schutzzone Kirche" darf die Sicht auf die Kirche nicht beeinträchtigt werden. Hochbauten jeder Art sind verboten.

²Bauvorhaben im Nahbereich der denkmalgeschützten Kirche müssen dem Erziehungsdepartement des Kantons Aargau zur Stellungnahme eingereicht werden.

3.4.3 Setzungsgebiet

§ 20

Setzungsgebiet

Im Gebiet "im Grüt" ist über der ehemaligen Kiesgrube das Bauen nur gestattet, wenn der Bauwillige den Nachweis der Baugrundsicherheit beibringt.

3.4.4 Schutzzone Manzelstandort

§ 21

Schutzzone
Manzelstandort

¹Die im Zonenplan als Schutzzone bezeichneten Manzelstandorte dienen der Erhaltung der geschützten Osterglocken.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Beweidung noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

3.4.5 Schutzzone Erosionsrand

§ 22

Schutzzone
Erosionsrand

Die Schutzzone Erosionsrand dient der Erhaltung und dem Schutz dieses erdgeschichtlich und landschaftlich schützenswerten Gebiets. Dieser Erosionsrand erstreckt sich von Chängelstudacher zum Hinteren Reusstal und setzt sich von da der Reuss entlang aufwärts fort. Das typische Relief darf nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 13.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 23

Gewässer und ihre
Ufer, Uferschutz-
streifen

¹Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

²Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus.

³Die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

⁴Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz.

⁵Ausserhalb des Baugebietes bezeichnet ein Uferschutzstreifen von 3 - 5 m Breite je nach Topographie die geschützten Ufer. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuweise genutzt werden.

⁶Innerhalb der Uferschutzzone und des Uferschutzstreifens sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

§ 24

Gehölze, Hecken
Waldränder

¹Gehölze und Hecken erfüllen eine landschaftsgliedernde Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz ausserhalb Uferschutzzonen). Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Die Neuanpflanzung von Hecken liegt im öffentlichen Interesse. Die Hecken innerhalb der Bauzone können bei der Berechnung der Ausnützungsziffer mitgerechnet werden.

²Eine Beseitigung von Gehölzen und Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Bewilligung durch das Baudepartement.

³Dem Aufbau des Pflanzenbestandes an Waldrändern ist aus landschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Besonders wertvolle Waldränder sind zu erhalten, die übrigen durch geeignete forstliche Massnahmen zu verbessern. Die besonders wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in einer durch den Forstdienst zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen.

?

⁴Dorfbild und Landschaft von Tägerig werden durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich geprägt. Ihre Erhaltung und Neuanpflanzung liegt im öffentlichen Interesse.

⁵Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz durch Beiträge an die Bewirtschafter.

⁶Die im Nutzungsplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt werden.

- Einzelbäume: Eiche und Douglasfichte, Tüelmättli, Linde
Schiesssstand, Birkenreihe Hägglingerstrasse, Linde
Lourdes
Kapelle
7 Wegkreuze (Inventar Nr. 4.1.-1 bis 4.1.-7)
17 Grenzsteine (Inventar Nr. 4.2.-1 bis 4.2.-3 plus zwei weitere)

⁷Im Kulturlandplan sind Quellwasserschutzzonen (Gheid und Wyhalde) mit dem Fassungsbereich und den Schutzzonen eingetragen. Für Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des Eidg. Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörenden Ausführungserlasse.

3.6. Weitere Zonen

3.6.1 Übriges Gebiet

§ 25

Weitere Zonen

¹Das keiner Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gebiet bezeichnet. Bei Bewilligungen für Bauten und Anlagen wird Art. 24 RPG analog angewendet.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 26

- Ausnützungsziffer*
- ¹Räume im Untergeschoss werden nicht angerechnet, sofern sie dem § 15 ABauV entsprechen.
- ²Räume im Dachgeschoss werden nicht angerechnet, sofern sie dem § 16 ABauV entsprechen.
- ³Pro Geschoss, welches speziell rollstuhlgängig erschlossen wird, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 10 m² gewähren.
- ⁴Für unbeheizte Wintergärten kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 20 m² pro Wohnung gewähren.

4.1.2 Gewerbe

§ 27

- Gewerbe*
- ¹Als nicht störende Gewerbe 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.
- ²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.2 Abstände

4.2.1 Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände

§ 28

Reduktion der Grenzabstände

¹Die Reduktion der Grenzabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG darf bei Vorliegen eines im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrages folgende Minimalwerte nicht unterschreiten:

	D*	W1*	W2*	W3*
Grenzabstand klein	3.00 m	2.50 m	2.50 m	5.00 m
Grenzabstand gross	6.00 m	5.50 m	5.50 m	10.00 m

* Reduktion nur bei reinen Wohnbauten

²Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen.

4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 29

Gebäudeabstand gegenüber beste- henden Bauten

Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand, zu einem vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

4.2.3 Mehrlängenzuschlag

§ 30

Mehrlängen- zuschlag

Bei Gebäuden von mehr als 12.0 m Länge in der Wohnzone 1 und Wohnzone 2, und von mehr als 15.00 m Länge in der Wohnzone 3 und in der Dorfzone erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um je 4.0 m. Fassadenrücksprünge können gemäss der Skizze im Anhang 1 abgezogen werden.

4.2.4 Strassenabstand

§ 31

Stützmauern

¹Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Stützmauern beträgt der Abstand 2.00 m ab Fahrbahnrand bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radwegrand.

²Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.

Bäume und lebende Hecken

³Bäume und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Bäume und lebende Hecken beträgt der Abstand 2.00 m ab Fahrbahnrand bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radwegrand.

4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

§ 32

Einfriedigungen

¹Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

²Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

³Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

§ 33

Stützmauern

¹Innerhalb des Baugebietes dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von 80 cm Höhe an die Grenze gesetzt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um 50 cm von der Grenze zurückzusetzen und soweit nötig mit einem Schutzgeländer zu versehen. (siehe Anhang 1)

²Werden Stützmauern von mehr als 1.20 m Höhe angestrebt, so sind Staffelungen vorzunehmen, so dass bepflanzbare Zwischenräume (Bermen) von mindestens 40 cm Tiefe entstehen.

³Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.

§ 34

Böschungen

¹Für Böschungen zwischen privaten Grundstücken gilt § 25 BNO sinngemäss.

²Böschungen mit einer Neigung über 2:3 und mehr als 1.20 m Höhe sind gestaffelt vorzunehmen, sodass bepflanzbare Zwischenräume (Bermen) von mindestens 40 cm entstehen.

4.3 Arealüberbauung

§ 35

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen D, W2 und W3 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	D	W2	W3
Minimale NBF	2000 m ²	4000 m ²	4000 m ²
Max. AZ	0.90	0.55	0.65
Max. Gebäudehöhe	7.00 m	7.00 m	9.50 m
Max. Firsthöhe	13.00 m	9.50 m	13.00 m

²Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) resp. Wohnfläche.

³Für Freizeit-Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Bruttogeschossfläche (BGF) resp. Wohnfläche.

⁴2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 36

Benützung von Privateigentum

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

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 37

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 38

Energiesparmassnahmen

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

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

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

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 40

*Innenräume
Belichtung
Belüftung*

¹Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.20 m.

²Für Kochnischen in Kleinwohnungen, für Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

§ 41

Raummasse

¹Die lichte Höhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.40 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.20 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, mindestens aber auf 8 m², eine Höhe von 2.30 m aufweisen.

²Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.

§ 42

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

¹In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

²Zu jeder Wohnung sind genügend Abstellräume im Keller und im Estrich vorzusehen. Wo ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der entsprechende Platz innerhalb der Wohnung oder auf demselben Geschoss zu schaffen.

Abstellraum: pro Wohnung mindestens 4 m² im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung
Keller: für eine 1-Zimmerwohnung mindestens 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

§ 43

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

¹Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

Balkone

²Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

³Die Gestaltung der Balkonbrüstungen hat sich nach den SUVA-Vorschriften und der SIA-Norm 358 zu richten.

⁴Verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und dergl. müssen im Brüstungsbereich analog den Wohnbauten gesichert sein.

§ 44

Gänge, Treppen

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und allgemein zugängliche Korridore in Mehrfamilienhäusern beträgt 1.20 m.

²Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 45

Bezug der Bauten ¹ Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn die dazugehörige Infrastruktur nicht erstellt, das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, Anforderungen an die Wohnhygiene, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

² Wohn- und Arbeitsräume, die nach dem Befund von Sachverständigen wegen Feuchtigkeit, Baufälligkeit oder aus anderen Gründen gesundheitsschädlich oder gefährdend sind, können auf Kosten des Hauseigentümers vom Gemeinderat hergestellt werden.

5.4. **Ausstattung**

5.4.1 **Abstellplätze**

§ 46

Anordnung der Abstellplätze ¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind.

Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 47

Garagenvorplätze, Zufahrten ¹ Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.50 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.00 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

² Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an die Strasse anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

³Hartplätze dürfen nicht auf Strassen und Fremdparzellen entwässert werden.

§ 48

Zweiradabstellplätze Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und dergl.) sind Zweiradabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze

§ 49

Spielplätze ¹Bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche resp. der Wohnfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

³Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

Gemeinschaftsräume ⁴Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

5.4.3 Entsorgungsplätze

§ 50

Entsorgungsplätze Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.

6. Schutzvorschriften

6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 51

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- i) ISOS-Verzeichnis 1976

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 52

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Sofern in den einzelnen Bauzonen nichts anderes festgelegt ist, wird eine maximale Dachneigung von 60°, unabhängig der Kniestockhöhe zugelassen. Für die Dorfzone gilt § 8 BNO.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 53

*Aussenraum-
gestaltung*

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. 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 Notwendige zu beschränken.

²Wer 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.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 54

Ruinen, Baulücken

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2. Natur- und Landschaftsschutz

§ 55

*Natur- und Land-
schaftsschutz*

¹Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselementen, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Naturschutz-Inventar (Karte 1:5000, Bericht dazu) festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

²Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan 1:5000 und im Bauzonenplan 1:2000 grundeigentümergebunden festgelegt.

³Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 56

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

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

6.3.2 Lärmschutz

§ 57

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 58

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

⁴Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Natur- und Landschaftskommission ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

7.2 Gebühren

§ 59

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 60

Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

7.4 Baubewilligungsverfahren

§ 61

Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 20 Tagen seit Vertragsabschluss schriftlich Mitteilung zu machen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 62

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung vom 8. Juni 1989 und die Nutzungsordnung vom 29. November 1989 aufgehoben.

9. Anhang 1 Anzurechnende Gebäudelänge/Mehrlängenzuschlag

G GRENZABSTAND	KG KLEINER GRENZABSTAND	GG GROSSER GRENZABSTAND
L ANZURECHNENDE GEBÄUDELÄNGE	B BALKON, ERKER USW.	MLZ MEHRLÄNGENZUSCHLAG

W3

$$G = 5.00 \text{ m}/10.00 \text{ m}$$

$$G = 5 + \frac{27-12}{4} = 5 + 3.75 = 8.75 \text{ m}$$

$$G = 10 + \frac{24-12}{4} = 10 + 3.00 = 13.00 \text{ m}$$

9. Anhang 2 Zufahrten

9. Anhang 3 Stützmauern und Böschungen, Grenzabstände

**9. Anhang 4 Stützmauern und Böschungen über 120 cm,
Gestaltung**

STICHWORTREGISTER

	Paragraph	Seite
Allgemeine Anforderungen	37	25
Anordnung der Abstellplätze	46	28
Antennen	8	9
Aufhebung bisherigen Rechts	62	35
Ausnützungsziffer	26	21
Ausrichtung der Wohnungen	39	26
Aussenraumgestaltung	53	31
Balkone	43	27
Bauten in der Landwirtschaftszone	14	13
Bauzonen	7	6
Benützung von Privateigentum	36	25
Bezug der Bauten	45	28
Böschungen	34	24
Dachgestaltung	52	30
Dorfzone (D)	8	7
Einfriedigungen	32	23
Einwirkungen Umweltschutz	56	32
Energiesparmassnahmen	38	26
Entsorgungsplätze	50	29
Fassadenrenovationen	8	9
Gänge, Treppen	44	27
Garagenvorplätze, Zufahrten	47	28
Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	43	27
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	29	22

Gebührenreglement

59

34

	Paragraph	Seite
Gehölze, Hecken, Waldränder, Hochstammbäume	24	19
Geltungsbereich	1	4
Gewerbe	27	21
Gewerbezone (G)	10	11
Handbuch BNR	2	4
Innenräume, Belichtung, Belüftung	40	26
Landschaftsschutzzone	18	17
Landwirtschaftszone	13	12
Lärmschutz	57	33
Materialabbauzone	17	15
Mehrlängenzuschlag	30	22
Natur- und Landschaftsschutz	55	31
Naturobjekte	23	18
Naturschutzzonen Kulturland	15	13
Naturschutzzonen Wald	16	15
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	42	27
Nutzungspläne	4	5
Ortsbildschutz	51	30
Raummasse	41	26
Reduktion der Grenzabstände	28	22
Ruinen, Baulücken	54	31
Schutzzone Kirche	19	17
Schutzzone Manzelstandort	15, 21	13, 18
Setzungsgebiet	20	17
Siedlungsentwicklung	3	5

	5 Paragraph	5 Seite
Sondernutzungsplanung		
Spielplätze	49	29
Stützmauern	31, 33	23, 23
Uebergeordnetes Recht	2	4
Vollzugsrichtlinien	60	34
Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer	61	35
Weiler Büschikon	12	11
Weitere Planungsinstrumente	6	5
Weitere Zonen	25	20
Wohnzonen (W)	9	10
Zone für öffentliche Bauten (öB)	11	11
Zonenzulässigkeit Arealüberbauung	35	24
Zuständigkeit	58	34
Zweiradabstellplätze	48	29