

## Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Schwerpunkt Umsetzung IVHB und Hochwasserschutz

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 06.12.2017

Mitwirkung vom 14.07.2017 bis 14.08.2017

Öffentliche Auflage vom 26.01.2018 bis 26.02.2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29.06.2018

Der Gemeindeammann

Werner Fischer

Der Gemeindegemeinder

Roger Müller

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-001347 vom: 21. November 2018

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 21. Januar 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 Geltungsbereich<br/>1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel</p> <p>§ 1<br/>Inhalt, Geltungsbereich<br/><sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.<br/><br/><sup>2</sup>Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.<br/><br/><sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>Bauzonen- und Kulturlandplan<br/><sup>4</sup>Der Bauzonenplan 1:2500 und der Kulturlandplan 1:5000 sind Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>1.2 Übergeordnetes Recht</p> <p>§ 2<br/>Eidgenössisches und kantonales Recht<br/><sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.</p> <p>Handbuch BNR<br/><sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.</p> | <p>§ 1 (geändert)</p> <p>Bauzonen- und Kulturlandplan<br/><sup>4</sup>Der Bauzonenplan 1:2500 und der Kulturlandplan 1:5000 <b>sind neben der Bau- und Nutzungsordnung weitere Bestandteile der Nutzungsplanung.</b> Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>§ 2 (geändert)</p> <p>Handbuch BNR<br/><sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des <b>Departementes Bau, Verkehr und Umwelt.</b></p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2 Raumplanung</p> <p>2.1 Planungsgrundsätze</p> <p>§ 3</p> <p style="text-align: center;">Kommunale Planungsgrundsätze</p> <p><sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung dient der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewährleistung einer angemessenen, kontinuierlichen baulichen Entwicklung;</li> <li>- Wahrung des ländlichen Charakters und identitäts stiftender Merkmale der Siedlung</li> <li>- Förderung der Wohnqualität und Erhaltung des Naherholungsraumes</li> <li>- Haushälterische Nutzung des Bodens durch rechtzeitigen Erlass von Erschliessungs- oder Gestaltungsplänen und Umsetzung Erschliessungsprogramm</li> </ul> <p><sup>2</sup>Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.</p> <p><sup>3</sup>Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.</p> <p>2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung</p> <p>§ 4</p> <p>Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.</p> | <p>§ 3 (geändert)</p> <p><sup>1bis</sup><b>Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern</b></li> <li>- <b>der Aufwertung von Aussenräumen</b></li> <li>- <b>der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.</b></li> </ul> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <p>2.3 Sondernutzungsplanung</p> <p>§ 5<br/>Sondernutzungsplanung<br/>Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarze Umrandung) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs-/Gestaltungsplan) vorliegt. Der Gemeinderat kann für kleine Flächen oder wenn die Erschliessung anderweitig verbindlich geregelt ist, Ausnahmen gestatten. Bei einer Gestaltungsplanpflicht gibt es keine Ausnahmen.</p> <p>2.4 Weitere Planungsinstrumente</p> <p>§ 6<br/>Kommunale Richtpläne/Richtlinien<br/><sup>1</sup>Richtpläne und Richtlinien zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen.<br/><br/><sup>2</sup>Die Richtpläne und Richtlinien sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.</p> <p>§ 7<br/>Inventare, Grundlagenpläne<br/><sup>1</sup>Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse.<br/><br/><sup>2</sup>Die Inventare und Grundlagenpläne haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.</p> |                                           |

**Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 /  
Orientierungsinhalt**

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 8

Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen                                         | Vollge-<br>schosse                | Ausnut-<br>zung | max. Gebäu-<br>dehöhe | Max. Firsthöhe | Dachnei-<br>gung | Grenzabstand |                    | max.<br>Gebäu-<br>de-länge | Empfind-<br>lichkeits-<br>stufe (siehe<br>Anhang | Zonen-<br>vor-<br>schrif-<br>ten |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|------------------|--------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                  |                                   |                 |                       |                |                  | klein        | gross              |                            |                                                  |                                  |
|                                                  |                                   |                 | m                     | m              |                  | m            | m                  | m                          |                                                  |                                  |
| Dorfzone                                         | D<br>braun                        | o               | o                     | o              | 35-45°           | o            | -                  | -                          | III                                              | §9                               |
| Landhauszone                                     | L2<br>gelb                        | 2               | 0.25                  | 8.00           | 25 - 35°         | 4.00         | 7.00 <sup>2)</sup> | 15.00                      | II                                               | §10                              |
| Wohnzone 2                                       | W2<br>orange                      | 2               | 0.55                  | 8.00           | 25-40°           | 4.00         | 8.00               | 36.00                      | II                                               | §11                              |
| Wohnzone 3                                       | W3<br>rot                         | 3               | 0.60                  | 11.00          | —                | 5.00         | 9.00               | 40.00                      | II                                               | §11                              |
| Wohn- + Ge-<br>werbezzone 3                      | WG3<br>rot/schwarz<br>schraffiert | 3               | 0.65                  | 11.00          | —                | 5.00         | 9.00               | 40.00                      | III                                              | §12                              |
| Wohn- und<br>Gewerbepark-<br>zone                | WGP<br>dunkelvio-<br>lett         | 3               | <sup>4)</sup>         | 11.00          | —                | 5.00         | 9.00               | 40.00                      | III                                              | §13                              |
| Arbeitszone                                      | A<br>blau                         | -               | 0.20 <sup>3)</sup>    | 12.00          | —                | 6.00         | 6.00               | -                          | III                                              | §14                              |
| Zone für<br>öffentliche<br>Bauten und<br>Anlagen | Oe<br>grau                        | o               | o                     | o              | o                | o            | o                  | o                          | II                                               | §15                              |

<sup>1)</sup> wobei die max. Firsthöhe in der Landhauszone 439.00 m ü.M (Höhenkote) nicht überschreiten darf

<sup>2)</sup> der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Freihaltezone Rain einzuhalten.

<sup>3)</sup> Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV bzw. § 14 BNO

<sup>4)</sup> Wird in Gestaltungsplan festgelegt.

**Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt**

§ 8 (geändert)

Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

# **Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt**

| Bauzonen                                        |                                   | Vollge-<br>schosse | Aus-<br>nut-<br>zung | max. Ge-<br>bäude-<br>höhe | Fassa-<br>den-<br>höhe <sup>1)</sup> | max. First-<br>höhe | Gesamthöhe <sup>2)</sup> |                     | Dach-<br>neigung | Grenzabstand |                    | max. Ge-<br>bäude-<br>länge | Empfind-<br>lichkeits-<br>stufe | Zonen-<br>vorschrif-<br>ten |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|------------------|--------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
|                                                 |                                   |                    |                      | m                          | m                                    | m                   | Schräg-<br>dach<br>m     | Flach-<br>dach<br>m |                  | klein<br>m   | gross<br>m         | m                           |                                 |                             |
| Dorfzone                                        | D<br>braun                        | o                  | o                    | o                          | o                                    | o                   | o                        | 7)                  | 35 - 45°         | o            | —                  | —                           | III                             | § 9                         |
| Landhauszone                                    | L2<br>gelb                        | 2                  | 0.25                 | 8.00                       | 8.00                                 | 13.00 <sup>1)</sup> | 13.00 <sup>3)</sup>      | 10.40               | 25 - 35°         | 4.00         | 7.00 <sup>4)</sup> | 15.00                       | II                              | § 10                        |
| Wohnzone 2                                      | W2<br>orange                      | 2                  | 0.55                 | 8.00                       | 8.00                                 | 12.00               | 12.00                    | 10.40               | 25 - 40°         | 4.00         | 8.00               | 36.00                       | II                              | § 11                        |
| Wohnzone 3                                      | W3<br>rot                         | 3                  | 0.60                 | 11.00                      | 11.00                                | 14.00               | 14.00                    | 13.40               | —                | 5.00         | 9.00               | 40.00                       | II                              | §11                         |
| Wohn- + Gewer-<br>bezone 3                      | WG3<br>rot/schwarz<br>schraffiert | 3                  | 0.65                 | 11.00                      | 11.00                                | 14.00               | 14.00                    | 13.40               | —                | 5.00         | 9.00               | 40.00                       | III                             | §12                         |
| Wohn- und Ge-<br>werbeparkzone                  | WGP<br>dunkelvio-<br>lett         | 3                  | 6)                   | 11.00                      | 11.00                                | 14.00               | 14.00                    | 13.40               | —                | 5.00         | 9.00               | 40.00                       | III                             | §13                         |
| Arbeitszone                                     | A<br>blau                         | —                  | 0.15 <sup>5)</sup>   | 12.00                      | 12.00                                | 15.00               | 15.00                    | 14.40               | —                | 6.00         | 6.00               | —                           | III                             | §14                         |
| Zone für öffentli-<br>che Bauten und<br>Anlagen | Oe<br>grau                        | o                  | o                    | o                          | o                                    | o                   | o                        | o                   | o                | o            | o                  | o                           | II                              | §15                         |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: right;">Bauweise</p> <p><sup>2</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p> <p style="text-align: right;">Abweichung bei gewerbliche Nutzung</p> <p><sup>3</sup>In den Zonen D, WG und WGP dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.</p> <p><sup>4</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p style="text-align: right;">Mit "o" bezeichnete Masse</p> <p><sup>5</sup>Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest.</p> | <p>1) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern traufseitig und bei Flachdächern talseitig gemessen. Bei Flachdächern mit Brüstungen erhöht sich die zulässige maximale Fassadenhöhe um 1m.</p> <p>2) Die Gesamthöhe ist in geneigtem Gelände bei der Anordnung des Firstes parallel zum Hang um ein bestimmtes Mass zu reduzieren. Der Höhenabzug berechnet sich nach folgender Formel:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <math display="block">\text{Höhenabzug} = \frac{\% - \text{Satz Hangneigung}}{100} * \frac{1}{2} \text{ Gebäudebreite}</math> </div> <p>3) wobei die <b>Gesamthöhe</b> in der Landhauszone 439.00 m.ü.M (Höhenkote) nicht überschreiten darf</p> <p>4) der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Freihaltezone Rain einzuhalten.</p> <p>5) Grünflächenziffer gemäss <b>IVHB</b></p> <p>6) Wird in Gestaltungsplan festgelegt.</p> <p>7) <b>Nur bei Klein- und Anbauten zulässig, gemäss §9 Abs. 3</b></p> <p style="text-align: right;">Mit "o" / "- " bezeichnete Masse</p> <p><sup>5</sup>Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest. <b>Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich "—" gekennzeichnet.</b></p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3.1.2 Dorfzone</p> <p>§ 9</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>In der Dorfzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche und öffentliche Bauten sowie Läden und Gaststätten zulässig.</p> <p style="text-align: center;">Ortsbild</p> <p><sup>2</sup>Sie bezweckt die Erhaltung und, wo hierzu ein Anlass gegeben, die Wiederinstandstellung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortsbildes. Dies betrifft, sowohl den Schutz ortsgestalterisch wertvoller Einzelgebäude als auch Gebäudegruppen und deren Umgebung.</p> <p><sup>3</sup>Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich in das Ortsbild einfügen. Neu-, Um- und Anbauten haben sich in Stellung, Bau- und Dachform, Massstab, Material- und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen. Der Bau von Flachdächern auf Hauptbauten ist untersagt.</p> <p style="text-align: center;">Dachgestaltung, Dachgeschoss</p> <p><sup>4</sup>Der Ausbau des Dachgeschosses ist gestattet. Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern bis zu insgesamt 1/3 der Dachlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne).</p> <p><sup>5</sup>Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, ausgenommen landwirtschaftliche Oekonomiegebäude und Anbauten.</p> | <p>§ 9 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>In der Dorfzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe <b>und Dienstleistungsbetriebe</b>, landwirtschaftliche und öffentliche Bauten sowie <b>Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m<sup>2</sup> Nettoladenfläche</b> und Gaststätten zulässig.</p> <p><sup>5</sup>Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, davon ausgenommen sind landwirtschaftliche Oekonomiegebäude und Anbauten. Bei Gebäuden, die mit <b>Solaranlagen ausgerüstet werden, kann in dem Umfang davon abgewichen werden, wie dies in technischer Hinsicht nötig ist.</b></p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Umgebung</p> <p><sup>6</sup>Die bestehenden Freiräume mitsamt markanten Bäumen, Baumgruppen und Vorgärten sind in der Regel zu erhalten oder bei Neuanlagen sinngemäss zu gestalten. Hofräume und Hintergartengelände sind ausreichend zu begrünen.</p> <p style="text-align: center;">Abbruch</p> <p><sup>7</sup>Eine Bewilligung zum Abbruch bestehender Bauten in der Dorfzone wird nur erteilt, wenn eine Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt, oder wenn ein Ersatzbau erstellt wird, der den gestalterischen Bedingungen gemäss Abs. 3 genügen.</p> <p style="text-align: center;">Beratung</p> <p><sup>8</sup>Der Gemeinderat gewährleistet eine unverbindliche fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substantiellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaus-hub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.</p> <p>3.1.3 Wohnzonen</p> <p>§ 10 Landhauszone</p> <p style="text-align: center;">Landhauszone L2</p> <p><sup>1</sup>Die Landhauszone dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p style="text-align: center;">Baukubus</p> <p><sup>2</sup>Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Bei in der Höhe versetzten Gebäudeteilen gilt dies für jeden Teil für sich. Untergeschosse dürfen das gestaltete Terrain nicht mehr als 0.8 m überragen.</p> | <p style="text-align: center;">Beratung</p> <p><sup>8</sup>Der Gemeinderat gewährleistet eine unverbindliche fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substantiellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaus-hub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. <b>Bauvorhaben sind in jedem Fall vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.</b></p> <p>§ 10 Landhauszone (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Baukubus</p> <p><sup>2</sup>Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Bei in der Höhe versetzten Gebäudeteilen gilt dies für jeden Teil für sich.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Dachaufbauten und –einschnitte</p> <p><sup>3</sup>Dachaufbauten und -einschnitte dürfen gesamthaft nicht länger sein als ein Viertel der massgeblichen Dachlänge und für sich allein das Mass von 3 m nicht übersteigen. Es sind nur Giebelgauben gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, die jedoch das Mass von 2 m<sup>2</sup> pro Fenster nicht übersteigen, sind zugelassen.</p> <p style="text-align: center;">Firstrichtung</p> <p><sup>4</sup>Die Firstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen.</p> <p style="text-align: center;">Eingliederung der Bauten in die Umgebung</p> <p><sup>5</sup>Die Landhauszone liegt in einer exponierten Lage, daher ist besonders auf die gestalterische Eingliederung der Bauten zu achten.</p> <p style="text-align: center;">Einfriedungen</p> <p><sup>6</sup>Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht als Mauern ausgebildet werden und nicht höher als 1.8 m sein.</p> <p style="text-align: center;">Stützmauern</p> <p><sup>7</sup>Stützmauern sind in Naturstein auszuführen oder auszukleiden und angemessen zu begrünen. Stützmauern aus Böschungssteinen oder grobe Blockwürfe sind nicht gestattet.</p> <p>§ 11 Wohnzone W2/W3</p> <p style="text-align: center;">Wohnzonen</p> <p>Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.</p> |                                           |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3.1.4 Wohn- und Gewerbezone</p> <p>§ 12 Wohn-Gewerbezone WG<br/>Wohn- und Gewerbezone WG3<br/><sup>1</sup>In der Wohn-Gewerbezone WG sind nebst Wohnungen auch mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros, Gewerbe- und Ladenbauten zugelassen.</p> <p>Umgebungsgestaltung<br/><sup>2</sup>Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.</p> <p>§ 13 Wohn- und Gewerbeparkzone WGP<br/>Wohn- und Gewerbeparkzone<br/><sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbeparkzone WGP sind nebst Lofts, Wohnungen auch mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros und Gewerbebetriebe zugelassen.</p> <p>Umgebungsgestaltung<br/><sup>2</sup>Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.</p> <p>Gestaltungsplanpflicht<br/><sup>3</sup>Die Ausnützung wird in einem Gestaltungsplan festgelegt.</p> <p><sup>4</sup>Mit dem Gestaltungsplan muss eine zonengerechte Erschliessung sichergestellt werden.</p> | <p>§ 12 Wohn-Gewerbezone WG (geändert)<br/>Wohn- und Gewerbezone WG3<br/><sup>1</sup>In der Wohn-Gewerbezone WG sind nebst Wohnungen auch <b>Dienstleistungsbetriebe und</b> mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros, Gewerbe- und <b>Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m<sup>2</sup> Nettoladenfläche</b> zugelassen.</p> <p>§ 13 Wohn- und Gewerbeparkzone WGP (geändert)<br/>Wohn- und Gewerbeparkzone<br/><sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbeparkzone WGP sind nebst Lofts, Wohnungen auch <b>Dienstleistungsbetriebe und</b> mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros und Gewerbebetriebe und <b>Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m<sup>2</sup> Nettoladenfläche</b> zugelassen.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3.1.5 Arbeitszone</p> <p>§ 14</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p><sup>2</sup>Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.</p> <p><sup>3</sup>Grünflächen: Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,</li> <li>- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und</li> <li>- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.</li> </ul> <p>Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen.</p> <p>3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>§ 15</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p style="text-align: center;">Baumasse, Abstände</p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.</p> <p>3.1.7 Freihaltezone</p> | <p>§ 14 (geändert)</p> <p><sup>2</sup>Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren <b>Nettoladenfläche</b> 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <p>§ 16 Freihaltezone F</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>Die Freihaltezone bezweckt die Erhaltung wichtiger Grünflächen innerhalb des Baugebietes.</p> <p><sup>2</sup>Die Freihaltezone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Grünflächen notwendige Kleinbauten sind zugelassen.</p> <p>§ 17 Freihaltezone Rain 1</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>In der Freihaltezone Rain 1 ist die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie die Veränderung des natürlichen Terrains nicht gestattet.</p> <p><sup>2</sup>Erlaubt ist lediglich die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, vorab Weidgang.</p> <p>§ 18 Freihaltezone Rain 2</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p>Zusätzlich zu den Bestimmungen der Freihaltezone Rain 1 sind im schraffierten Bereich (Freihaltezone Rain 2) geringfügige Terrainveränderungen sowie die Nutzung als privates Gartenland mit Naturwiesen, Pflanzgärten ohne Hochwuchs zulässig, soweit die ganzheitliche Erscheinung des Moränenhügels nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>3.1.8 Uferschutzzone</p> <p>§ 19</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig, ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.</p> |                                           |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Bauten</p> <p><sup>2</sup>Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Der Gewässerabstand ist einzuhalten.</p> <p style="text-align: center;">Bepflanzung</p> <p><sup>3</sup>Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und allenfalls zu ergänzen.</p> <p>3.2      Landwirtschaftszonen<br/>3.2.1    Landwirtschaftszone</p> <p>§ 20</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.</p> <p><sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.</p> <p><sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p> | <p>§ 20 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung <b>und Energiegewinnung aus Biomasse</b> im Sinne Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, <b>1<sup>bis</sup></b> und 2 <b>so wie Art. 16a<sup>bis</sup></b> RPG bestimmt.</p> <p><sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a <b>pro Anlage</b> sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone</p> <p>§ 21</p> <p style="text-align: center;">Bauten in der Landwirtschaftszone</p> <p><sup>1</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p> <p style="text-align: center;">Baumasse</p> <p><sup>2</sup>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.</p> <p><sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>3.3 Schutzzonen</p> <p>3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland</p> <p>§ 22</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p><sup>1</sup>Die Naturschutzzone dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen, schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p><sup>2</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, künstl. Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet.</p> | <p>§ 21 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Baumasse</p> <p><sup>2</sup>Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden <b>Baumasse und Abstände</b> 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 <b>Gesamthöhe</b>, mindestens aber 4 m.</p> <p>§ 22 (geändert)</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><sup>3</sup>In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.</p> <p><sup>4</sup>Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.</p> <p><sup>5</sup>Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten</li> <li>b) für die Überwachung</li> <li>c) für wissenschaftliche Untersuchungen</li> <li>d) für geführte Exkursionen</li> <li>e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag</li> <li>f) für Spaziergänger auf den dafür markierten Wegen</li> </ul> <p>Für c) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p> <p><sup>6</sup>Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p> <p><sup>7</sup>Die nicht als Wald geltenden Gebiete und Abschnitte dürfen - mit Ausnahme der Fischerei- und Jagdberechtigten - nur für Unterhalt und Überwachung betreten werden. Die Ausübung der Fischerei bleibt im Rahmen des ehehaften Fischereirechtes der Ortsbürgergemeinde Bremgarten vorbehalten und ungeschmälert gewährleistet.</p> <p><sup>8</sup>Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:</p> | <p><sup>4</sup><b>Bauten, Anlagen und andere</b> Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |                                                                                 |                                           | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bezeichnung im Plan            | Schutzziel                                                                      | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |                                           |
| Kiesgrubenareal Aeger-ten/Kreuzacher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | rotbraun / schwarz schraffiert | Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien | Eine extensive Beweidung ist möglich.     |                                           |
| Bärenmösiweiher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | rotbraun / schwarz schraffiert | Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien | Eine extensive Beweidung ist möglich.     |                                           |
| <p>3.3.2 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen</p> <p>§ 23</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p><sup>1</sup>Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>2</sup>Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p> <p><sup>3</sup>Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.</p> <p>3.3.3 Besondere Waldgebiete</p> <p>§ 24</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p><sup>1</sup>Die besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> |                                |                                                                                 |                                           |                                           |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Nutzung</p> <p><sup>2</sup>Wenn nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.</p> <p><sup>3</sup>In den Wäldern innerhalb der Reussparzelle werden forstliche Eingriffe und andere Massnahmen lediglich im Interesse der Erhaltung oder Erhöhung der biologischen Werte vorgenommen. Das übrige Gebiet untersteht der Forstgesetzgebung.</p> <p><sup>4</sup>In den Wäldern entlang der Reuss darf nur an speziell bezeichneten Stellen Feuer entfacht werden.</p> <p><sup>5</sup>Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:</p> <table><tr><th>Bezeichnung im Plan</th><th>Schutzziel</th><th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th></tr><tr><td>N</td><td>Naturwaldgemässe Bestockung</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden</li><li>- Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten</li></ul></td></tr><tr><td>R<br/>Reussufer</td><td>Naturwaldgemässe Bestockung</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden</li><li>- Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten</li></ul></td></tr></table> <p><small>Bemerkungen: R (Reussufer) liegt im Auengebiet von kantonaler Bedeutung</small></p> | Bezeichnung im Plan                       | Schutzziel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen | N | Naturwaldgemässe Bestockung | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden</li><li>- Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten</li></ul> | R<br>Reussufer | Naturwaldgemässe Bestockung | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden</li><li>- Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten</li></ul> |  |
| Bezeichnung im Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Schutzziel                                | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| N                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Naturwaldgemässe Bestockung               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden</li><li>- Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten</li></ul> |                                           |   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| R<br>Reussufer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Naturwaldgemässe Bestockung               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden</li><li>- Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten</li></ul> |                                           |   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>3.3.4 Uferschutzzone im Kulturland</p> <p>§ 25</p> <p>Schutzziel</p> <p><sup>1</sup>Die Uferschutzzone im Kulturland umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von min. 3 m, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.</p> <p>Nutzung</p> <p><sup>2</sup>Untersagt sind der Umbruch, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Die nicht die Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <p>In der Uferschutzzone entlang der Reuss sind Nutzungen ausgeschlossen, welche zum Campingbetrieb gehören. Punktuelle Einrichtungen für den Freizeit- und Erholungsbetrieb werden unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Reussuferschutzdekretes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>3.4 Überlagerte Schutzzonen<br/>3.4.1 Landschaftsschutzzone</p> <p>§ 26</p> <p style="text-align: center;">Schutzziel</p> <p><sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart insbesondere der Reussebenen den Hangflanken und dem Umfeld der Kirche.</p> <p style="text-align: center;">Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen</p> <p><sup>2</sup>Von der Landschaftsschutzzone ausgenommen sind die Areale um die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Diese sind im Zonenplan mittels kreisförmiger Markierung angedeutet. Die effektive Fläche der Hofareale richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen.</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>3</sup>Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 20 BNO. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</p> <p style="text-align: center;">Bauliche Massnahmen</p> <p><sup>4</sup>Bauten, Anlagen und Installationen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinere Terrainveränderungen</li> <li>• Bienenhäuschen</li> <li>• Weide- und Feldunterstände</li> </ul> |                                           |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrnisbauten</li> <li>• betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze)</li> <li>• Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen</li> <li>• Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilkkabinen)</li> <li>• Flur- und Wanderwege</li> <li>• Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich</li> <li>• Renaturierungsmassnahmen</li> </ul> <p>können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>3.5 Schutzobjekte<br/>3.5.1 Naturobjekte</p> <p>§ 27<br/><sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p> | <p>§ 27 (geändert)</p>                    |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt |                      |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt          |                      |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:                           |                      |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt: |                      |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Naturobjekte                                                                 | Bezeichnung im Plan  | Schutzziel                                                                                                                                                           | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Naturobjekte                                       | Bezeichnung im Plan  | Schutzziel                                      | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Besondere Waldränder                                                         | olivgrüne Bandierung | - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland                                                                                                                    | - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)<br>- keine vorgelagerten Aufforstungen<br>- extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 1-3 m) vorlagern<br>- Die Nutzungs- und Pflegeanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan und für den Privatwald im Nutzungsreglement festgelegt. | Besondere Waldränder                               | Olivgrüne Bandierung | Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland | - Waldrand stufig strukturiert anlegen (periodisch pflegen)<br>- keine vorgelagerten Aufforstungen<br>- extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 1-3 m) vorlagern<br>- Die Nutzungs- und Pflegeanweisungen wurden für den öffentlichen Wald im <b>Betriebsplan</b> und für den Privatwald im Nutzungsreglement festgelegt. |
| Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz, Baumreihen                                   |                      | - Erhaltung der landschaftlich und biologisch wertvollen Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze, Baumreihen sowie Bäume innerhalb der Hecken) | - Die Schutzobjekte dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als $\frac{1}{3}$ einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.                               |                                                    |                      |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Einzelbäume, Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen, Findlinge                  |                      | - Erhaltung der Naturobjekte von besonderem naturkundlichen, kulturell-schichtlichen oder symbolischen Wert                                                          | - Die Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).                                                                                                                                              |                                                    |                      |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 3.5.2 Geschützte Objekte

#### § 28

##### Objekte mit Substanzschutz

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturelgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

#### § 28 (geändert)

##### Objekte mit Substanzschutz

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturelgeschichtlichem oder symbolischem Wert. 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.**

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Gebäude mit Volumenschutz</p> <p><sup>2</sup>Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.</p> <p style="text-align: center;">Beratung</p> <p><sup>3</sup>Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung. Er kann die kantonalen Fachstellen beiziehen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p> <p>3.5.3 Kulturobjekte</p> <p>§ 29</p> <p><sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p> | <p style="text-align: center;">Gebäude mit Volumenschutz</p> <p><sup>2</sup>Die im Bauzonenplan blau bezeichneten <b>Gebäude</b> 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 <b>verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs)</b> kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.</p> <p><sup>3bis</sup><b>Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.</b></p> <p><sup>3ter</sup><b>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</b></p> <p>§ 29 (geändert)</p> <p><sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt <b>und sind fachgerecht zu unterhalten</b>. Sie dürfen nicht beseitigt werden.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div><div><div><div></div><div>Kulturobjekte</div></div><div><div>Bezeichnung im Plan</div><div></div></div><div><div>Schutzziel</div><div><div><div>- Erhaltung der Kulturobjekte mit besonderem, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert</div></div></div></div><div><div>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</div><div><div><div>- Die bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Ihre Erhaltung ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltsmassnahmen sicherzustellen.</div></div></div></div></div></div></div></div> <div><div>3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG</div><div>3.6.1 Materialabbauzone</div><div>§ 30</div><div>Materialabbauzone</div><div><div><div><div><div><div></div><div>1Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind.</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div>2In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div>3Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div>4Der Materialabbauzone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.</div></div></div></div></div></div></div><div><div>3.6.2 Campingzone</div><div>§ 31</div><div>Nutzung</div><div><div><div><div><div><div></div><div>1Die Campingzone ist für die Nutzung mit Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheimen und Zelten bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Campingzweck dienen und notwendig sind. Die Campinganlagen</div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div> | <div><div>§ 30 (geändert)</div><div>Materialabbauzone</div><div><div><div><div><div><div></div><div>1Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) <b>sowie für die dazugehörige Auffüllung mit Rekultivierung</b> bestimmt sind.</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div>2In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen, <b>im Gebiet Unterrüti gehören dazu auch mögliche Absetzbecken für Kieswaschschlamm.</b> Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.</div></div></div></div></div></div></div><div><div>§ 31 (geändert)</div><div>Nutzung</div><div><div><div><div><div><div></div><div>1Die Campingzone ist für die Nutzung mit Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheimen und Zelten bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Campingzweck dienen und notwendig sind. Die Campinganlagen</div></div></div></div></div></div></div></div></div> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>dienen nicht dem dauernden Verbleib von Personen. Wohnwagen und Mobilheime können auf den fest ausgeschiedenen Standplätzen übers ganze Jahr stationiert werden. Der Bereich der Passantenplätze bleibt für das vorübergehende (unter zwei Monaten) Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen reserviert.</p> <p><sup>2</sup>Entlang der Riedwiese bzw. der Uferschutzzone sind Hecken anzupflanzen oder einfache Zäune zu stellen.</p> <p><sup>3</sup>Wohnwagen und Mobilheime mit sanitären Einrichtungen wie Dusche, Wasserklosett usw. sind an die Kanalisation anzuschliessen. Im übrigen sind zentrale Dusch- und Badeanlagen sowie sanitäre Einrichtungen in genügender Anzahl ausschliesslich für die Bewohner des Campingplatzes zur Verfügung zu halten. Zentrale Einrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohner des Campingplatzes und den Campingbetrieb (z.B. Restaurant, kleiner Verkaufsladen, Geräteraum, Lager für betriebliche Zwecke usw.) sind neben allgemeinen Einrichtungen (z.B. Spielwiese, gemeinsame Sporteinrichtungen usw.) für die Campingplatzbenutzer zulässig. Für den Betreiber des Campingplatzes ist im Maximum eine Dienstwohnung und Gebäude für die übrigen Nutzungen mit maximal 400 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Die Dienstwohnung darf nicht vermietet und nur an einen Nachfolger der Campingplatzbetreiber verkauft werden. Die maximale Gebäudehöhe und die grundsätzliche Maximalhöhe von anderen Bauten und Anlagen beträgt 4 m. Alle Bauten und Anlagen haben sich in das Gesamtbild des Campingplatzes einzufügen und müssen auf das Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Der Campingplatz ist gesamthaft ausreichend und ansprechend zu begrünen.</p> <p><sup>4</sup>Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 m Grenzabstand für feste Infrastrukturbauten.</li> <li>• 3 m Grenzabstand für Wohnwagen und Kleinbauten.</li> <li>• 10 m Waldabstand für Wohnwagen und Kleinbauten.</li> <li>• 2 m Abstand gegenüber dem Kulturland und der Weiergrabenparzelle für feste Infrastrukturbauten, Wohnwagen und Kleinbauten.</li> <li>• Sämtliche Erschliessungsanlagen unterstehen nicht den obenerwähnten Abständen.</li> </ul> | <p>dienen nicht dem dauernden Verbleib von Personen. Wohnwagen und Mobilheime können auf den fest ausgeschiedenen Standplätzen übers ganze Jahr stationiert werden. Der Bereich der Passantenplätze bleibt für das vorübergehende (unter zwei Monaten) Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen reserviert. <b>Für den Aufenthalt und die Bauten auf dem Campingplatz ist die vom Gemeinderat erlassene Weisung zur Campingzone verbindlich.</b></p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <p><sup>5</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</p> <p>3.6.3 Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten</p> <p>§ 32</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>Die Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten ist für Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit dem heilpädagogischen Reiten stehen bestimmt.</p> <p><sup>2</sup>Zulässig ist die Erstellung von Aussenanlagen wie Reitplatz/Therapieplatz, Ausläufe und Rundmanege (Sandplatz oder Verbundsteine).</p> <p><sup>3</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>3.6.3 Artenreiche Weide</p> <p>§ 33</p> <p style="text-align: center;">Nutzung</p> <p><sup>1</sup>In den artenreichen Weiden werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen (z. B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert.</p> <p><sup>2</sup>Auf den im Kulturlanplan ausgewiesenen Flächen ist deshalb nur eine schonende Beweidung möglich. Diese hat nur mit Rindern und extensiv zu erfolgen (z. B. keine Dauerweide).</p> <p><sup>3</sup>Untersagt sind Umbruch, die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen.</p> <p><sup>4</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> |                                           |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | <p><b>3.7 Gefahren und Überflutungszonen</b></p> <p><b>§ 33a (neu)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Freihaltegebiet Hochwasser</b></p> <p><sup>1</sup> Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.</p> <p><sup>2</sup> Das FGH umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.</p> <p><sup>3</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.</p> <p><sup>4</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p><sup>5</sup> Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.</p> <p><sup>6</sup> In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach dem Absatz 5 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | <p><b>§ 33b (neu)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Hochwassergefahr</b></p> <p><sup>1</sup>Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.</p> <p><sup>2</sup>Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster und Schutzdefizitkarte, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p><sup>3</sup>In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. Werden Tiefgaragen oder Kellerräume erstellt, so ist ein Nachweis zwingend zu erbringen.</p> <p><sup>4</sup>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.</p> <p><b>§ 33c (neu)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)</b></p> <p><sup>1</sup>In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p><sup>2</sup>Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4 Definitionen</p> <p>4.1 Ausnützung</p> <p>4.1.1 Ausnützungsziffer</p> <p>§ 34</p> <p style="text-align: center;">Ausnutzung von Dach und Untergeschoss</p> <p><sup>1</sup>Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.</p> <p><sup>2</sup>Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z.B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt 10 % der BGF, maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.</p> <p>4.1.2 Weitere Nutzungsziffern</p> <p>§ 35</p> <p style="text-align: center;">Grünflächenziffer</p> <p><sup>1</sup>Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel, für einen Hochstammbaum werden 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet.</p> <p><sup>2</sup>Die Grünflächen sind so anzulegen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonengrand wirken,</li> <li>• die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und</li> <li>• der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.</li> </ul> | <p><sup>3</sup>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.</p> <p><b>4 Baubegriffe und Messweisen</b></p> <p>4.1 Ausnützung</p> <p>4.1.1 Ausnützungsziffer</p> <p>§ 34 (geändert)</p> <p><sup>2</sup>Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z.B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt 10 % der <b>aGF</b>, maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.</p> <p>§ 35 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Grünflächenziffer</p> <p><sup>1</sup>Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.).</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4.2 Gewerbe</p> <p>§ 36</p> <p style="text-align: center;">Gewerbe</p> <p><sup>1</sup>Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p><sup>2</sup>Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen oder übermässige Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- oder ideelle Immissionen verursachen, gelten als übermässig störend und sind nicht zulässig.</p> <p>4.3 Abstände</p> <p>4.3.1 Abstand gegenüber dem Kulturland</p> <p>§ 37</p> <p style="text-align: center;">Abstand gegenüber dem Kulturland</p> <p><sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein reduzierter Kulturlandabstand von 2 m.</p> <p><sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.</p> <p>4.3.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände</p> <p>§ 38</p> <p style="text-align: center;">Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände</p> | <p>§36 (geändert)</p> <p><sup>2bis</sup> <b>Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.</b></p> <p>4.3.2 — Ungleichverteilung der Grenzabstände</p> <p>§ 38 (aufgehoben)</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><sup>1</sup>Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p><sup>2</sup>Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.</p> <p><sup>3</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p>4.3.3 Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen</p> <p>§ 39<br/>Mindestabstände gegenüber Privatstrassen</p> <p><sup>1</sup>Gegenüber dem Gemeingebrauch zugänglicher Privatstrassen müssen dieselben Abstandsvorschriften wie gegenüber Gemeindestrassen (§ 111 BauG) eingehalten werden.</p> <p>Böschungen</p> <p><sup>3</sup>Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.</p> <p>Stützmauern</p> <p><sup>4</sup>Stützmauern haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.</p> <p>4.3.4 Einfriedungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken</p> <p>§ 40<br/>Einfriedungen</p> <p><sup>1</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.</p> | <p>§ 39 (geändert)</p> <p>Böschungen</p> <p><sup>2</sup>Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von <b>§ 28 Abs. 3 BauV</b> sinngemäss.</p> <p>Stützmauern <b>und Einfriedungen</b></p> <p><sup>3</sup>Stützmauern <b>und Einfriedungen</b> haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.</p> |



| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Spielplätze</p> <p><sup>4</sup>Die Spielfläche muss mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen.</p> <p style="text-align: center;">Autoabstellplätze</p> <p><sup>5</sup>Die erforderlichen Autoabstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität, und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.</p> <p>5      Bauvorschriften</p> <p>5.1    Erschliessung</p> <p>5.1.1   Spezielle Erschliessungsvorschriften</p> <p>§ 42</p> <p style="text-align: center;">Zufahrten, Garagenvorplätze</p> <p><sup>1</sup>Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an Strassen anzuschliessen.</p> <p><sup>2</sup>Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Der minimale Einlenkradius bezüglich dem Fahrbahnrand hat mindestens 3.00 m zu betragen.</p> <p>5.1.2   Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum</p> <p>§ 43</p> <p style="text-align: center;">Strassenbezeichnung</p> <p><sup>1</sup>Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> |                                           |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Benützung von Privateigentum</p> <p><sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p><sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>5.2 Technische Bauvorschriften<br/>5.2.1 Allgemeine Anforderungen</p> <p>§ 44<br/>Allgemeine Anforderungen</p> <p><sup>1</sup>Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtheitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.</p> <p>Begutachtung</p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.</p> <p>5.2.2 Energiesparmassnahmen</p> <p>§ 45<br/>Wärmeversorgung</p> <p><sup>1</sup>Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p> | <p>§ 44 (geändert)<br/>Allgemeine Anforderungen</p> <p><sup>1</sup>Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtheitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. <b>Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.</b></p> <p>§ 45 (geändert)</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Nachisolation</p> <p><sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p> <p style="text-align: center;">Minergie</p> <p><sup>3</sup>Gebäude, die mindestens den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 10 %.</p> <p>5.3 Wohnhygiene<br/>5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen</p> <p>§ 46</p> <p style="text-align: center;">Kriterien</p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung u.s.w.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p> <p>5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</p> <p>§ 47</p> <p style="text-align: center;">Raummasse</p> <p><sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumhöhe <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%;"> <span>Vollgeschoss</span> <span>mind. 2.30 m</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%;"> <span>Dachgeschoss</span> <span>mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> der Fläche</span> </div> </li> <li>• Bodenflächen <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%;"> <span></span> <span>mind. 10 m<sup>2</sup></span> </div> </li> </ul> | <p style="text-align: center;">Minergie</p> <p><sup>3</sup> (aufgehoben)</p> <p>§ 46 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Kriterien</p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind <b>zu vermeiden</b>.</p> <p>§ 47 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Raummasse</p> <p><sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumhöhe <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%;"> <span>Vollgeschoss</span> <span>mind. <b>2.40</b> m</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%;"> <span>Dachgeschoss</span> <span>mind. <b>2.40</b> m auf mind. 5m<sup>2</sup> der Fläche</span> </div> </li> </ul> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Fenstergrössen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fensterfläche                      mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. 0.80 m<sup>2</sup> (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</li> <li>• Dachflächenfenster              Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</b></p> <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstellraum pro Wohnung              mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</li> <li>• Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung              mind. 4 m<sup>2</sup></li> <li>    für jedes weitere Zimmer              1 m<sup>2</sup> zusätzlich</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Gewerbliche Raummasse</b></p> <p><sup>2</sup>Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</b></p> <p><sup>3</sup>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> | <p style="text-align: center;"><b>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</b></p> <p><sup>1bis</sup><b>Kleinwohnungen ohne Nebenräume können zugelassen werden.</b></p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Balkone</p> <p><sup>4</sup>Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.</p> <p style="text-align: center;">Abstellplätze für Kehricht-Container</p> <p><sup>5</sup>Bei Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten sind an zweckmässiger Lage für die Abfuhr Abstellplätze für Kehricht-Container zu erstellen.</p> <p>5.3.3    Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>§ 48</p> <p style="text-align: center;">Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p> <p>5.4        Ausstattung</p> <p>5.4.1     Abstellplätze</p> <p>§ 49</p> <p style="text-align: center;">Anordnung der Parkplätze</p> <p>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p>5.4.2     Velos, Kinderwagen</p> <p>§ 50</p> <p style="text-align: center;">Abstellräume</p> <p><sup>1</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, und dgl. vorzusehen.</p> | <p>§ 50 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Abstellräume</p> <p><sup>1</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind <b>genügend grosse, gut</b> zugängliche und abschliessbare Abstellräume für <b>Spielgeräte (Kindervelos)</b>, Kinderwagen, <b>Mobilitätshilfen</b> usw. vorzusehen.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Veloabstellplätze</p> <p><sup>2</sup>Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.</p> <p>5.4.3 Spielplätze</p> <p>§ 51</p> <p style="text-align: center;">Spielplätze</p> <p><sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten und Reihenhäusersiedlungen ab 12 Wohneinheiten ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum von mind. 20 m<sup>2</sup> für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.</p> <p><sup>2</sup>Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zu betragen.</p> <p style="text-align: center;">Ersatzlösungen</p> <p><sup>3</sup>Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.</p> <p>5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum</p> <p>§ 52</p> <p style="text-align: center;">Sicherheit im öffentlichen Raum</p> <p><sup>1</sup>Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p> | <p style="text-align: center;">Veloabstellplätze</p> <p><sup>2</sup> (aufgehoben)</p> <p>§ 51 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Spielplätze</p> <p><sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten und Reihenhäusersiedlungen ab 12 Wohneinheiten <b>hat die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche zu betragen.</b></p> <p><sup>2</sup> (aufgehoben)</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p> <p>6       Schutzvorschriften<br/>6.1      Ortsbild- und Denkmalschutz<br/>6.1.1    Allgemeine Anforderungen</p> <p>§ 53</p> <p style="text-align: center;">Kriterien</p> <p><sup>1</sup>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien:</p> <p>a) Stellung<br/>b) Grösse der Baukuben<br/>c) Wirkung im Strassenraum<br/>d) Form, Staffelung, Gliederung der Baukuben<br/>e) Dachform, Dachneigung, Firstrichtung<br/>f) Fassadengestaltung, Fassadengliederung<br/>g) Materialwahl, Farbe<br/>h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen</p> <p style="text-align: center;">Bewilligungsverfahren</p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen</p> <p>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;<br/>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;<br/>c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung zu Lasten der Bauherrschaft verlangen;<br/>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und<br/>e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> | <p>§ 53 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Kriterien</p> <p><sup>1</sup>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien:</p> <p>a) Stellung (<b>z.B. Firstrichtung</b>)<br/>b) Grösse der Baukuben<br/>c) Wirkung im Strassenraum<br/>d) Form, Staffelung, Gliederung der <b>Baumasse</b><br/>e) Dachform, Dachneigung<br/>f) Fassadengliederung<br/>g) Materialwahl, Farbe<br/>h) Terrain- und Umgebungsgestaltung</p> <p style="text-align: center;">Bewilligungsverfahren</p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen <b>auf Kosten der Bauherrschaft</b>:</p> <p>c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Bauten am Rand des Baugebietes</p> <p><sup>3</sup>Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p><br><br><p style="text-align: center;">Antennen und Parabolspiegel</p> <p><sup>4</sup>Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und –parabolspiegel ist in der Dorfzone untersagt, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Mit dem Anschluss sind bestehende Aussenantennen zu entfernen.</p><br><br><p style="text-align: center;">Energiegewinnungsanlagen</p> <p><sup>5</sup>Das Ausmass von Energiegewinnungsanlagen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.</p><br><br><p>6.1.2    Aussenraum- und Umgebungsgestaltung</p><br><p>§ 54</p> <p style="text-align: center;">Grundsätze</p> <p><sup>1</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken.</p> | <p style="text-align: center;"><b>Dachgestaltung</b></p> <p><sup>3bis</sup><b>Mansardendächer sind in allen Zonen ausgenommen der Dorfzone zugelassen.</b></p><br><br><p style="text-align: center;">Antennen und Parabolspiegel</p> <p><sup>4</sup>Antennen (<b>inkl. Mobilfunkantennen</b>) und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Das Errichten neuer Aussenempfangsanlagen ist in der Dorfzone untersagt, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Mit dem Anschluss sind bestehende Aussen<b>empfangsanlagen</b> zu entfernen.</p><br><br><p style="text-align: center;">Energiegewinnungsanlagen</p> <p><sup>5</sup>Das Ausmass von Energiegewinnungsanlagen-<b>richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.</b></p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Baubewilligung</p> <p><sup>2</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.</p> <p>6.1.3    Materialablagerungen</p> <p>§ 55</p> <p style="text-align: center;">Materialablagerungen</p> <p><sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden.</p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.</p> <p>6.2       Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>§ 56</p> <p style="text-align: center;">Reussuferschutzdekret</p> <p>Innerhalb dem im Kulturlandplan bezeichneten Perimeter gelten zusätzlich die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer (Reussuferschutzdekret 1966/1980).</p> <p>6.3       Umweltschutz</p> <p>6.3.1    Einwirkungen</p> <p>§ 57</p> <p style="text-align: center;">Einwirkungen</p> <p><sup>1</sup>Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> | <p>§ 57 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Einwirkungen</p> <p><sup>1</sup><b>Alle Personen sind</b> verpflichtet, sich bei Ausübung <b>ihres</b> Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><sup>2</sup>Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p style="text-align: center;">Lärmschutz</p> <p><sup>3</sup>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 Vorbelastungen der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p> <p>7      Vollzug und Verfahren<br/>7.1    Zuständigkeit</p> <p>§ 58</p> <p style="text-align: center;">Aufsicht</p> <p><sup>1</sup>Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.</p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat oder von ihm delegierte Personen sind befugt, im Rahmen der Aufsichtspflicht und nach Rücksprache mit Grundeigentümern, Grundstücke zu betreten.</p> | <p><sup>2bis</sup><b>Bei Aussenanlagen, die Emissionen verursachen, kann der Gemeinderat einen Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangen. Der Nachweis ist mit einem Fachgutachten zu erbringen.</b></p> <p style="text-align: center;">Lärmschutz</p> <p><sup>3</sup> (aufgehoben)</p> <p>§ 58 (geändert)</p> <p style="text-align: center;">Aufsicht</p> <p><sup>1</sup>Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. <b>Er kann für die Prüfung von Gesuchen (inkl. Anschlusspläne Kanalisation/Wasser, Energienachweis, etc.) und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder ein Ingenieurbüro beiziehen.</b></p> |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Delegation</p> <p><sup>3</sup>Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu 100'000.- kann der Gemeinderat an die Baukommission oder Bauverwaltung delegieren.</p> <p><sup>4</sup>Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.</p> <p><sup>5</sup>Die Baukommission oder die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen in der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.</p> <p><sup>6</sup>Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p> <p style="text-align: center;">Nutzungsreglement</p> <p><sup>7</sup>Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen. Er kann dazu Fachleute beiziehen.<br/>Für die Gebiete im Eigentum des Staates (Kiesgrube Aegerten, Alte Reuss, Reussparzelle) erlässt das zuständige Departement nach Anhörung des Gemeinderates die detaillierten Schutz- und Unterhaltsbestimmungen.</p> <p style="text-align: center;">Landschaftskommission</p> <p><sup>8</sup>Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission einsetzen.</p> <p>7.2      Gebühren</p> <p>§ 59</p> <p style="text-align: center;">Gebührenreglement</p> <p>Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren wird in einem Reglement festgelegt.</p> |                                           |

| Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 22.08.2008 / Orientierungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Geänderte Bestimmung / Genehmigungsinhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>8 Schluss- und Übergangsbestimmungen</p> <p>§ 60</p> <p>Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) der Bauzonen- (Teilzonenpläne Sulz und Künten) und Kulturlandplan vom 19. Dezember 1995</p> <p>b) die Bauordnung vom 9. Juni 1998</p> <p>c) Änderungen Teilzonenplan Sulz und Kulturlandplan "Campingplatz"; Genehmigt am 25. September 2002 inkl. BNO Änderung (§ 16 Campingzone, § 27 Uferschutzzone und § 46 Abs. 5 Stützmauern)</p> <p>d) Änderung Teilzonenplan Künten; Entlassung Volumenschutz Gebäude Nr. 42 A und B; Genehmigt am 25. September 2002</p> <p>e) Bauzonen- und Kulturlandplan - Änderungen "Hirsacherweg"; Genehmigt am 24. September 2003</p> <p>f) Bauzonenplanänderung Wohn- und Gewerbepark inkl. BNO; Genehmigung Regierungsrat 16. Februar 2005</p> <p>g) Kommunalen Gestaltungsplan Rain mit Spezialvorschriften vom 11. Juni 1991</p> | <p>§ 60a (neu)</p> <p>Übergangsbestimmung</p> <p><sup>1</sup>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem revidierten Recht beurteilt.</p> <p><sup>2</sup>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung dieser Bau- und Nutzungsordnung bewilligten Baugesuche werden gemäss Baubewilligung realisiert.</p> <p><sup>3</sup>Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:</p> <p>a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe</p> <p>b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe</p> |

Anhang  
(Orientierungsinhalt)

## Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte

| Inventar Nr. | Objekt               | Strasse      | Gebäude-nr. | Parz. Nr. |
|--------------|----------------------|--------------|-------------|-----------|
| 1            | Ehem. Mühle, 17. Jh. | Mühlegasse 2 | 21          | 71        |
| 2            | Friedhof Chratz      |              |             | 365       |

## Verzeichnis Gebäude mit Substanzschutz

| Inventar Nr. | Objekt                                   | Strasse                            | Gebäude-nr.          | Parz. Nr.      |
|--------------|------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>901*</b>  | <b>Bauernhaus, 1590, 1685 (Wohnteil)</b> | <b>Hauptstrasse 19</b>             | <b>40</b>            | <b>28</b>      |
| 903          | Doppelbauernhaus, 18. Jh.                | Unterdorf 2<br>Unterdorf 4         | 30 B<br>30 A         | 52<br>53       |
| 904          | Doppelbauernhaus, 18. Jh.                | Hauptstrasse 34<br>Hauptstrasse 36 | 26 A<br>26 B<br>26 C | 63<br>64<br>62 |
| 909          | Kath. Pfarrkirche, 1964/65               | Chratz                             | 226                  | 118            |
| 910          | Kapelle, 1950                            | Sulz                               | 108                  | 3074           |
| 911          | Doppelbauernhaus, 19 Jh.                 | Sulz,<br>Dorfstrasse 10,<br>12     | 97                   | 3088           |

**\*Der Bauzonenplan ist noch nicht nachgeführt**

## Verzeichnis Gebäude mit Volumenschutz

| Objekt                                                 | Strasse                   | Gebäude-nr.   | Parz. Nr.   |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|-------------|
| Bauernhaus, 1590, 1685<br><b>(Schopf und Wohnteil)</b> | Hauptstrasse 19           | 40            | 28          |
| Gasthaus "Zur Waage",<br>kurz nach 1866                | Hauptstrasse 26           | 14            | 106         |
|                                                        | Kirchweg 13, 15           | 6, 5, 193     | 122,<br>123 |
|                                                        | Kirchweg 46               | 4             | 117         |
|                                                        | Hauptstrasse 30           | 36            | 49          |
| Gemeindehaus                                           | Hauptstrasse 32           | 35            | 50          |
|                                                        | Unterdorf 6               | 32            | 56          |
| <b>Ehem.</b> Restaurant zur<br>Mühle                   | Mühlegasse 4 und 6        | 24, 351       | 72,<br>490  |
|                                                        | Bellikonerstrasse 5       | 46            | 80          |
|                                                        | Hauptstrasse 38 und<br>40 | 65, 66        | 25a,<br>25b |
| Nebenbau von Doppel-<br>wohnhaus                       | Unterdorf 2 und 4         | 31            | 53          |
|                                                        | Sulz, Dorfstrasse 11      | 12            | 3097        |
|                                                        | Sulz, Dorfstrasse 16      | 94            | 3217        |
|                                                        | Sulz, Reussstrasse 1      | 89            | 3102        |
|                                                        | Sulz, Dorfstrasse 22      | 86            | 3102        |
| Schopf angrenzend an<br>Unterdorf 2, 4                 | Unterdorf 2 und 4         | 30 B, 30<br>A | 52,<br>53   |

|                                     |                    |    |    |
|-------------------------------------|--------------------|----|----|
| Ehemaliges Bauernhaus<br>mit Schopf | Unterdorfstrasse 3 | 27 | 70 |
|-------------------------------------|--------------------|----|----|

## Verzeichnis Kulturobjekte gemäss Bauzonenplan

| Inventar Nr. | Objekttyp | Strasse Nr.                           |
|--------------|-----------|---------------------------------------|
| 914 A        | Wegkreuze | Hauptstrasse 3                        |
| 914 E        | Wegkreuz  | Sulz, Chueweid                        |
| 914 F        | Wegkreuz  | Sulz, Dorfstrasse                     |
| 915          | Brunnen   | Sulz, Dorfstrasse bei Gebäude Nr. 100 |

## Verzeichnis Naturobjekte gemäss Bauzonenplan

| Parzellen Nr. | Objekttyp  | Beschreibung  |
|---------------|------------|---------------|
| 61            | Einzelbaum | Linde         |
| 126           | Einzelbaum | Eiche         |
| 126           | Einzelbaum | Kugelbirnbaum |
| 3088          | Einzelbaum | Linde         |
| 3088*         | Einzelbaum | Kastanienbaum |

\*Der Bauzonenplan ist noch nicht nachgeführt

## Verzeichnis Naturobjekte gemäss Kulturlandplan

| Objekttyp          | Nr.        | Flurname            |
|--------------------|------------|---------------------|
| Einzelbäume        | 20         | Kohlenrüti          |
| Einzelbüsche       | 1a         | Unterrüti           |
|                    | 2          | Stetteracher        |
|                    | 3          | Langächer           |
|                    | 19b        | Ussere Berg         |
| Trockensteinmauern | <b>1a*</b> | <b>Unterrüti</b>    |
|                    | 15         | Oberland            |
|                    | 16c        | Geissrebe           |
|                    | 17b        | Geissrebe-Bündle    |
|                    | 27a        | Obermatte           |
|                    | 41         | Ussergried-Hängeler |
|                    | 48         | Zilgasse-Leebere    |
| Lesesteinhaufen    | 4          | Chalofen-Steinbühl  |
|                    | 27b        | Obermatte           |
|                    | 53         | Schibler-Grossmatt  |
| Findlinge          | <b>1b*</b> | <b>Unterrüti</b>    |
|                    | 17a        | Geissrebe-Bündle    |

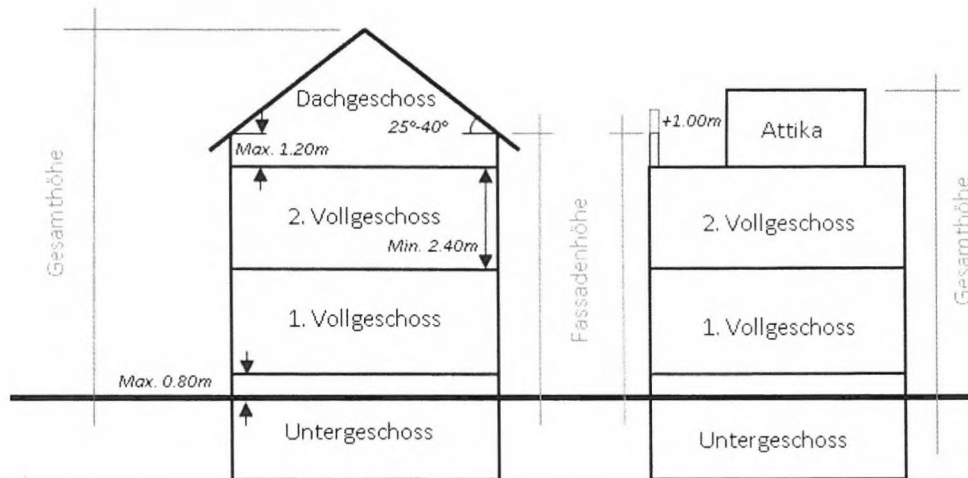
|  |     |             |
|--|-----|-------------|
|  | 19c | Ussere Berg |
|  | 20  | Kohlenrüti  |
|  | 26  | Obermatte   |

**\*Der Kulturlandplan ist noch nicht nachgeführt**

## Verzeichnis Kulturobjekte gemäss Kulturlandplan

| Objekttyp   | Nr. | Flurname       |
|-------------|-----|----------------|
| Wegkreuze   | 10  | Saum-Saumhof   |
|             | 16a | Geisswald      |
|             | 20  | Kohlenrüti     |
|             | 27b | Obermatte      |
|             | 40  | Hängeler-Gried |
|             | 43  | Gälch          |
| Bildstöckli | 9   | Roggematt      |
|             | 42  | Holenau        |

## Baubegriffe und Messweisen



Gemeinde Künten



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

# Bau- und Nutzungsordnung II

gemäss § 15 BauG

## Genehmigungsexemplar

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Juni 2008

Der Gemeindeammann:

E. Carfora

Der Gemeindeschreiber:

H. Notter

Genehmigt am .....

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 22. Oktober 2008

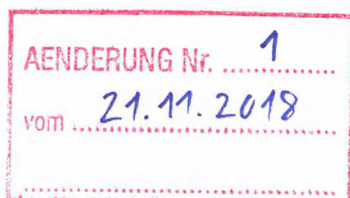
Der Staatsschreiber:



PORTA + PARTNER AG  
Ingenieure - Planer - Geometer

Projekt Nr. 4031 P 100.82

Brugg, den 14. August 2008



## Inhaltsverzeichnis

|          |                                               |          |
|----------|-----------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Geltungsbereich.....</b>                   | <b>1</b> |
| 1.1      | Geltungsbereich, Zweckartikel .....           | 1        |
| 1.2      | Übergeordnetes Recht .....                    | 1        |
| <b>2</b> | <b>Raumplanung.....</b>                       | <b>2</b> |
| 2.1      | Planungsgrundsätze .....                      | 2        |
| 2.2      | Verdichtung und Siedlungserneuerung .....     | 2        |
| 2.3      | Sondernutzungsplanung .....                   | 2        |
| 2.4      | Weitere Planungsinstrumente .....             | 3        |
| <b>3</b> | <b>Zonenvorschriften .....</b>                | <b>4</b> |
| 3.1      | Bauzonen .....                                | 4        |
| 3.1.1    | Zonenübersicht .....                          | 4        |
| 3.1.2    | Dorfzone .....                                | 5        |
| 3.1.3    | Wohnzonen .....                               | 6        |
| 3.1.4    | Wohn- und Gewerbezone .....                   | 6        |
| 3.1.5    | Arbeitszone.....                              | 7        |
| 3.1.6    | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ..... | 7        |
| 3.1.7    | Freihaltezone .....                           | 7        |
| 3.1.8    | Uferschutzzone.....                           | 8        |
| 3.2      | Landwirtschaftszonen.....                     | 9        |
| 3.2.1    | Landwirtschaftszone.....                      | 9        |
| 3.2.2    | Bauten in der Landwirtschaftszone .....       | 9        |
| 3.3      | Schutzzonen .....                             | 9        |
| 3.3.1    | Naturschutzzone im Kulturland.....            | 9        |
| 3.3.2    | Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen.....  | 11       |
| 3.3.3    | Besondere Waldgebiete .....                   | 11       |
| 3.3.4    | Uferschutzzone im Kulturland.....             | 12       |
| 3.4      | Überlagerte Schutzzonen.....                  | 13       |
| 3.4.1    | Landschaftsschutzzone .....                   | 13       |
| 3.5      | Schutzobjekte .....                           | 14       |
| 3.5.1    | Naturobjekte .....                            | 14       |
| 3.5.2    | Geschützte Objekte .....                      | 14       |
| 3.5.3    | Kulturobjekte.....                            | 15       |
| 3.6      | Weitere Zonen nach Art. 18 RPG.....           | 16       |
| 3.6.1    | Materialabbauzone .....                       | 16       |

---

|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.6.2    | Campingzone .....                                                    | 16        |
| 3.6.3    | Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten .....                       | 17        |
| 3.6.4    | Artenreiche Weide .....                                              | 17        |
| <b>4</b> | <b>Definitionen .....</b>                                            | <b>18</b> |
| 4.1      | Ausnützung .....                                                     | 18        |
| 4.1.1    | Ausnützungsziffer .....                                              | 18        |
| 4.1.2    | Weitere Nutzungsziffern .....                                        | 18        |
| 4.2      | Gewerbe .....                                                        | 18        |
| 4.3      | Abstände .....                                                       | 19        |
| 4.3.1    | Abstand gegenüber dem Kulturland .....                               | 19        |
| 4.3.2    | Ungleichverteilung der Grenzabstände .....                           | 19        |
| 4.3.3    | Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen .....                         | 19        |
| 4.3.4    | Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken ..... | 19        |
| 4.4      | Arealüberbauung .....                                                | 20        |
| <b>5</b> | <b>Bauvorschriften .....</b>                                         | <b>21</b> |
| 5.1      | Erschliessung .....                                                  | 21        |
| 5.1.1    | Spezielle Erschliessungsvorschriften .....                           | 21        |
| 5.1.2    | Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum .....              | 21        |
| 5.2      | Technische Bauvorschriften .....                                     | 21        |
| 5.2.1    | Allgemeine Anforderungen .....                                       | 21        |
| 5.2.2    | Energiesparmassnahmen .....                                          | 22        |
| 5.3      | Wohnhygiene .....                                                    | 22        |
| 5.3.1    | Ausrichtung der Wohnungen .....                                      | 22        |
| 5.3.2    | Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume .....                          | 23        |
| 5.3.3    | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....                          | 24        |
| 5.4      | Ausstattung .....                                                    | 24        |
| 5.4.1    | Abstellplätze .....                                                  | 24        |
| 5.4.2    | Velos, Kinderwagen .....                                             | 24        |
| 5.4.3    | Spielplätze .....                                                    | 24        |
| 5.4.4    | Sicherheit im öffentlichen Raum .....                                | 25        |
| <b>6</b> | <b>Schutzvorschriften .....</b>                                      | <b>26</b> |
| 6.1      | Ortsbild- und Denkmalschutz .....                                    | 26        |
| 6.1.1    | Allgemeine Anforderungen .....                                       | 26        |
| 6.1.2    | Aussenraum- und Umgebungsgestaltung .....                            | 27        |
| 6.1.3    | Materialablagerungen .....                                           | 27        |
| 6.2      | Natur- und Landschaftsschutz .....                                   | 27        |
| 6.3      | Umweltschutz .....                                                   | 27        |

---

|                                         |                                                |           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|
| 6.3.1                                   | Einwirkungen .....                             | 27        |
| <b>7</b>                                | <b>Vollzug und Verfahren .....</b>             | <b>29</b> |
| 7.1                                     | Zuständigkeit.....                             | 29        |
| 7.2                                     | Gebühren .....                                 | 29        |
| <b>8</b>                                | <b>Schluss- und Übergangsbestimmungen.....</b> | <b>30</b> |
| <br><b>Anhang</b> (Orientierungsinhalt) |                                                |           |

# Bau- und Nutzungsordnung

---

## 1 Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

- Inhalt, Geltungsbereich* <sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- <sup>2</sup>Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- <sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- Bauzonen- und Kulturlandplan* <sup>4</sup>Der Bauzonenplan 1:2500 und der Kulturlandplan 1:5000 sind Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

- Eidgenössisches und kantonales. Recht* <sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.
- Handbuch BNR* <sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.

## 2 Raumplanung

### 2.1 Planungsgrundsätze

#### § 3

*Kommunale Planungsgrundsätze*

<sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung dient der

- Gewährleistung einer angemessenen, kontinuierlichen baulichen Entwicklung;
- Wahrung des ländlichen Charakters und identitätstiftender Merkmale der Siedlung
- Förderung der Wohnqualität und Erhaltung des Naherholungsraumes
- Haushälterische Nutzung des Bodens durch rechtzeitigen Erlass von Erschliessungs- oder Gestaltungsplänen und Umsetzung Erschliessungsprogramm

<sup>2</sup>Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup>Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

### 2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

#### § 4

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

### 2.3 Sondernutzungsplanung

#### § 5

*Sondernutzungsplanung*

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarze Umrandung) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs-/Gestaltungsplan) vorliegt. Der Gemeinderat kann für kleine Flächen oder wenn die Erschliessung andersweitig verbindlich geregelt ist, Ausnahmen gestatten. Bei einer Gestaltungsplanpflicht gibt es keine Ausnahmen.

## 2.4 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

*Kommunale Richtpläne/Richtlinien*

<sup>1</sup>Richtpläne und Richtlinien zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen.

<sup>2</sup>Die Richtpläne und Richtlinien sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen begleitend.

### § 7

*Inventare, Grundlagenpläne*

<sup>1</sup>Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse.

<sup>2</sup>Die Inventare und Grundlagenpläne haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

## 3 Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

#### 3.1.1 Zonenübersicht

##### § 8

*Bauzonen*

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen                                         |                                    | Vollge-<br>schosse | Ausnut-<br>zung    | max. Gebäu-<br>dehöhe | Max. Firsthöhe      | Dachnei-<br>gung | Grenzabstand |                    | max. Ge-<br>bäude-<br>länge | Empfind-<br>lichkeits-<br>stufe (siehe<br>Anhang) | Zonen-<br>vor-<br>schrif-<br>ten |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|------------------|--------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                  |                                    |                    |                    |                       |                     |                  | klein        | gross              |                             |                                                   |                                  |
|                                                  |                                    |                    |                    | m                     | m                   |                  | m            | m                  | m                           |                                                   |                                  |
| Dorfzone                                         | D<br>braun                         | o                  | o                  | o                     | o                   | 35-45°           | o            | -                  | -                           | III                                               | §9                               |
| Landhauszone                                     | L2<br>gelb                         | 2                  | 0.25               | 8.00                  | 13.00 <sup>1)</sup> | 25 - 35°         | 4.00         | 7.00 <sup>2)</sup> | 15.00                       | II                                                | §10                              |
| Wohnzone 2                                       | W2<br>orange                       | 2                  | 0.55               | 8.00                  | 12.00               | 25-40°           | 4.00         | 8.00               | 36.00                       | II                                                | §11                              |
| Wohnzone 3                                       | W3<br>rot                          | 3                  | 0.60               | 11.00                 | 14.00               | --               | 5.00         | 9.00               | 40.00                       | II                                                | §11                              |
| Wohn- + Ge-<br>werbezzone 3                      | WG3<br>rot/ schwarz<br>schraffiert | 3                  | 0.65               | 11.00                 | 14.00               | --               | 5.00         | 9.00               | 40.00                       | III                                               | §12                              |
| Wohn- und<br>Gewerbepark-<br>zone                | WGP<br>dunkelvio-<br>lett          | 3                  | <sup>4)</sup>      | 11.00                 | 14.00               | --               | 5.00         | 9.00               | 40.00                       | III                                               | §13                              |
| Arbeitszone                                      | A<br>blau                          | -                  | 0.20 <sup>3)</sup> | 12.00                 | 15.00               | --               | 6.00         | 6.00               | -                           | III                                               | §14                              |
| Zone für<br>öffentliche<br>Bauten und<br>Anlagen | Oe<br>grau                         | o                  | o                  | o                     | o                   | o                | o            | o                  | o                           | II                                                | §15                              |

<sup>1)</sup> wobei die max. Firsthöhe in der Landhauszone 439.00 m.Ü.M (Höhenkote) nicht überschreiten darf

<sup>2)</sup> der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Freihaltezone Rain einzuhalten.

<sup>3)</sup> Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV bzw. § 14 BNO

<sup>4)</sup> Wird in Gestaltungsplan festgelegt.

*Bauweise*

<sup>2</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

*Abweichung bei gewerb-  
lichen Nutzung*

<sup>3</sup>In den Zonen D, WG und WGP dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

<sup>4</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

*mit "o" bezeichnete  
Masse*

<sup>5</sup>Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest.

### 3.1.2 Dorfzone

#### § 9

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Nutzung</i>                      | <sup>1</sup> In der Dorfzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche und öffentliche Bauten sowie Läden und Gaststätten zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Ortsbild</i>                     | <sup>2</sup> Sie bezweckt die Erhaltung und, wo hierzu ein Anlass gegeben, die Wiederinstandstellung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortsbildes. Dies betrifft, sowohl den Schutz ortsgestalterisch wertvoller Einzelgebäude als auch Gebäudegruppen und deren Umgebung.<br><br><sup>3</sup> Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich in das Ortsbild einfügen. Neu-, Um- und Anbauten haben sich in Stellung, Bau- und Dachform, Massstab, Material- und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen. Der Bau von Flachdächern auf Hauptbauten ist untersagt.                                                                                                                                    |
| <i>Dachgestaltung, Dachgeschoss</i> | <sup>4</sup> Der Ausbau des Dachgeschosses ist gestattet. Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern bis zu insgesamt 1/3 der Dachlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne).<br><br><sup>5</sup> Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, ausgenommen landwirtschaftliche Oekonomiegebäude und Anbauten. |
| <i>Umgebung</i>                     | <sup>6</sup> Die bestehenden Freiräume mitsamt markanten Bäumen, Baumgruppen und Vorgärten sind in der Regel zu erhalten oder bei Neuanlagen sinngemäss zu gestalten. Hofräume und Hintergartengelände sind ausreichend zu begrünen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Abbruch</i>                      | <sup>7</sup> Eine Bewilligung zum Abbruch bestehender Bauten in der Dorfzone wird nur erteilt, wenn eine Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt, oder wenn ein Ersatzbau erstellt wird, der den gestalterischen Bedingungen gemäss Abs. 3 genügen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Beratung</i>                     | <sup>8</sup> Der Gemeinderat gewährleistet eine unverbindliche fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 3.1.3 Wohnzonen

#### § 10 Landhauszone L2

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Landhauszone L2</i>                          | <sup>1</sup> Die Landhauszone dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Baukubus</i>                                 | <sup>2</sup> Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Bei in der Höhe versetzten Gebäudeteilen gilt dies für jeden Teil für sich. Untergeschosse dürfen das gestaltete Terrain nicht mehr als 0.8 m überragen.                                                                                                                          |
| <i>Dachaufbauten und -einschnitte</i>           | <sup>3</sup> Dachaufbauten und -einschnitte dürfen gesamthaft nicht länger sein als ein Viertel der massgeblichen Dachlänge und für sich allein das Mass von 3 m nicht übersteigen. Es sind nur Giebelgauben gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, die jedoch das Mass von 2 m <sup>2</sup> pro Fenster nicht übersteigen, sind zugelassen. |
| <i>Firstrichtung</i>                            | <sup>4</sup> Die Firstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Eingliederung der Bauten in die Umgebung</i> | <sup>5</sup> Die Landhauszone liegt in einer exponierten Lage, daher ist besonders auf die gestalterische Eingliederung der Bauten zu achten.                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Einfriedungen</i>                            | <sup>6</sup> Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht als Mauern ausgebildet werden und nicht höher als 1.8 m sein.                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Stützmauern</i>                              | <sup>7</sup> Stützmauern sind in Naturstein auszuführen oder auszukleiden und angemessen zu begrünen. Stützmauern aus Böschungssteinen oder grobe Blockwürfe sind nicht gestattet.                                                                                                                                                            |

#### § 11 Wohnzone W2 / W3

|                  |                                                                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Wohnzonen</i> | Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen. |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.1.4 Wohn- und Gewerbebezonen

#### § 12 Wohn-Gewerbezone WG

|                                  |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Wohn- und Gewerbezone WG3</i> | <sup>1</sup> In der Wohn-Gewerbezone WG sind nebst Wohnungen auch mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros, Gewerbe- und Ladenbauten zugelassen.                             |
| <i>Umgebungsgestaltung</i>       | <sup>2</sup> Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. |

### **§ 13 Wohn- und Gewerbeparkzone WGP**

|                                        |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Wohn- und Gewerbe-<br/>parkzone</i> | <sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbeparkzone WGP sind nebst Loft, Wohnungen auch mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros und Gewerbebetriebe zugelassen.                     |
| <i>Umgebungsgestaltung</i>             | <sup>2</sup> Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.   |
| <i>Gestaltungsplanpflicht</i>          | <sup>3</sup> Die Ausnützung wird in einem Gestaltungsplan festgelegt.<br><br><sup>4</sup> Mit dem Gestaltungsplan muss eine zonengerechte Erschliessung sichergestellt werden. |

### **3.1.5 Arbeitszone**

#### **§ 14**

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Nutzung</i> | <sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.<br><br><sup>2</sup> Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 100 m <sup>2</sup> nicht überschreitet.<br><br><sup>3</sup> Grünflächen: Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass<br>- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,<br>- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und<br>- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.<br>Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen. |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

#### **§ 15**

|                           |                                                                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Nutzung</i>            | <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. |
| <i>Baumasse, Abstände</i> | <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.           |

### **3.1.7 Freihaltezone**

#### **§ 16 Freihaltezone F**

|                |                                                                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Nutzung</i> | <sup>1</sup> Die Freihaltezone bezweckt die Erhaltung wichtiger Grünflächen innerhalb des Baugebietes. |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>2</sup>Die Freihaltezone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Grünflächen notwendige Kleinbauten sind zugelassen.

#### **§ 17 Freihaltezone Rain 1**

*Nutzung*

<sup>1</sup>In der Freihaltezone Rain 1 ist die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie die Veränderung des natürlichen Terrains nicht gestattet.

<sup>2</sup>Erlaubt ist lediglich die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, vorab Weidgang.

#### **§ 18 Freihaltezone Rain 2**

*Nutzung*

Zusätzlich zu den Bestimmungen der Freihaltezone Rain 1 sind im schraffierten Bereich (Freihaltezone Rain 2) geringfügige Terrainveränderungen sowie die Nutzung als privates Gartenland mit Naturwiesen, Pflanzgärten ohne Hochwuchs zulässig, soweit die ganzheitliche Erscheinung des Moränenhügels nicht beeinträchtigt wird.

### **3.1.8 Uferschutzzone**

#### **§ 19**

*Nutzung*

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig, ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.

*Bauten*

<sup>2</sup>Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Der Gewässerabstand ist einzuhalten.

*Bepflanzung*

<sup>3</sup>Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und allenfalls zu ergänzen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 20

*Nutzung*

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

<sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 21

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

*Baumasse*

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3.3 Schutzzonen

### 3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

#### § 22

*Schutzziel*

<sup>1</sup>Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen, schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

<sup>3</sup>In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

<sup>4</sup>Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

<sup>5</sup>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
- f) für Spaziergänger auf den dafür markierten Wegen

Für c) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

<sup>6</sup>Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

<sup>7</sup>Die nicht als Wald geltenden Gebiete und Abschnitte dürfen - mit Ausnahme der Fischerei- und Jagdberechtigten - nur für Unterhalt und Überwachung betreten werden. Die Ausübung der Fischerei bleibt im Rahmen des ehehaften Fischereirechtes der Ortsbürgergemeinde Bremgarten vorbehalten und ungeschmälert gewährleistet.

<sup>8</sup>Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:

| Zone                                 | Bezeichnung im Plan            | Schutzziel                                                                      | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Kiesgrubenareal Aeger-ten/Kreuzacher | rotbraun / schwarz schraffiert | Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien | Eine extensive Beweidung ist möglich.     |
| Bärenmögliweiher                     | rotbraun / schwarz schraffiert | Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien | Eine extensive Beweidung ist möglich.     |

### 3.3.2 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

#### §23

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Schutzziel</i> | <sup>1</sup> Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Nutzung</i>    | <p><sup>2</sup>Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p> <p><sup>3</sup>Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.</p> |

### 3.3.3 Besondere Waldgebiete

#### § 24

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Schutzziel</i> | <sup>1</sup> Die besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Nutzung</i>    | <p><sup>2</sup>Wenn nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.</p> <p><sup>3</sup>In den Wäldern innerhalb der Reussparzelle werden forstliche Eingriffe und andere Massnahmen lediglich im Interesse der Erhaltung oder Erhöhung der biologischen Werte vorgenommen. Das übrige Gebiet untersteht der Forstgesetzgebung.</p> <p><sup>4</sup>In den Wäldern entlang der Reuss darf nur an speziell bezeichneten Stellen Feuer entfacht werden.</p> <p><sup>5</sup>Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:</p> |

| Bezeichnung im Plan | Schutzziel                  | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N                   | Naturwaldgemässe Bestockung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden</li> <li>- Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten</li> </ul> |

|                               |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>R</b><br/>Reussufer</p> | <p>Naturwaldgemässe Bestockung</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden</li> <li>- Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten</li> </ul> |
|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*Bemerkungen: R (Reussufer) liegt im Auengebiet von kantonaler Bedeutung*

### 3.3.4 Uferschutzzone im Kulturland

#### § 25

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Schutzziel</i> | <p><sup>1</sup>Die Uferschutzzone im Kulturland umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von min. 3 m, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Nutzung</i>    | <p><sup>2</sup>Untersagt sind der Umbruch, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Die nicht die Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. In der Uferschutzzone entlang der Reuss sind Nutzungen ausgeschlossen, welche zum Campingbetrieb gehören. Punktuelle Einrichtungen für den Freizeit- und Erholungsbetrieb werden unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Reussuferschutzdekretes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> |

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### 3.4.1 Landschaftsschutzzone

#### § 26

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Schutzziel</i>                                    | <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart insbesondere der Reussebenen den Hangflanken und dem Umfeld der Kirche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen</i> | <sup>2</sup> Von der Landschaftsschutzzone ausgenommen sind die Areale um die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Diese sind im Zonenplan mittels kreisförmiger Markierung angedeutet. Die effektive Fläche der Hofareale richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Nutzung</i>                                       | <sup>3</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 20 BNO. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Bauliche Massnahmen</i>                           | <sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Installationen wie <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinere Terrainveränderungen</li><li>• Bienenhäuschen</li><li>• Weide- und Feldunterstände</li><li>• Fahrnisbauten</li><li>• betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze)</li><li>• Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen</li><li>• Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilkkabinen)</li><li>• Flur- und Wanderwege</li><li>• Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich</li><li>• Renaturierungsmassnahmen</li></ul> <p>können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> |

## 3.5 Schutzobjekte

### 3.5.1 Naturobjekte

#### § 27

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte                                                       | Bezeichnung im Plan  | Schutzziel                                                                                                                                                           | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besondere Waldränder</b>                                        | olivgrüne Bandierung | - vielfältiger Übergangsreich Wald - Kulturland                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)</li> <li>- keine vorgelagerten Aufforstungen</li> <li>- extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 1-3 m) vorlagern</li> <li>- Die Nutzungs- und Pflegeanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan und für den Privatwald im Nutzungsreglement festgelegt.</li> </ul> |
| <b>Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz, Baumreihen</b>                  |                      | - Erhaltung der landschaftlich und biologisch wertvollen Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze, Baumreihen sowie Bäume innerhalb der Hecken) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzobjekte dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.</li> <li>- Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als <math>\frac{1}{3}</math> einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.</li> </ul>                           |
| <b>Einzelbäume, Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen, Findlinge</b> |                      | - Erhaltung der Naturobjekte von besonderem naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert                                                            | - Die Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).                                                                                                                                                                                                                  |

### 3.5.2 Geschützte Objekte

#### § 28

*Objekte mit Substanzschutz*

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

*Gebäude mit Volumenschutz*

<sup>2</sup>Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Bauten 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.

*Beratung*

<sup>3</sup>Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung. Er kann die kantonalen Fachstellen beiziehen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

### 3.5.3 Kulturobjekte

#### § 29

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

<sup>2</sup>Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

| Kulturobjekte                          | Bezeichnung im Plan | Schutzziel                                                                                 | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                      |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Brunnen, Wegkreuze, Bildstöckli</b> |                     | - Erhaltung der Kulturobjekte mit besonderem, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert | - Die bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Ihre Erhaltung ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltsmassnahmen sicherzustellen. |

## 3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

### 3.6.1 Materialabbauzone

#### § 30

##### *Materialabbauzone*

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

<sup>2</sup>In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

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

<sup>4</sup>Der Materialabbauzone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

### 3.6.2 Campingzone

#### § 31

##### *Nutzung*

<sup>1</sup>Die Campingzone ist für die Nutzung mit Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheimen und Zelten bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Campingzweck dienen und notwendig sind. Die Campinganlagen dienen nicht dem dauernden Verbleib von Personen. Wohnwagen und Mobilheime können auf den fest ausgeschiedenen Standplätzen übers ganze Jahr stationiert werden. Der Bereich der Passantenplätze bleibt für das vorübergehende (unter zwei Monaten) Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen reserviert.

<sup>2</sup>Entlang der Riedwiese bzw. der Uferschutzzone sind Hecken anzupflanzen oder einfache Zäune zu stellen.

<sup>3</sup>Wohnwagen und Mobilheime mit sanitären Einrichtungen wie Dusche, Wasserklosett usw. sind an die Kanalisation anzuschliessen. Im übrigen sind zentrale Dusch- und Badeanlagen sowie sanitäre Einrichtungen in genügender Anzahl ausschliesslich für die Bewohner des Campingplatzes zur Verfügung zu halten. Zentrale Einrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohner des Campingplatzes und den Campingbetrieb (z.B. Restaurant, kleiner Verkaufsladen, Geräteraum, Lager für betriebliche Zwecke usw.) sind neben allgemeinen Einrichtungen (z.B. Spielwiese, gemeinsame Sporteinrichtungen usw.) für die Campingplatzbenutzer zulässig. Für den Betreiber des Campingplatzes ist im Maximum eine Dienstwohnung und Gebäude für die übrigen Nutzungen mit maximal 400 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Die Dienstwohnung darf nicht vermietet und nur an einen Nachfolger der Campingplatzbetreiber verkauft werden. Die maximale Gebäudehöhe und die grundsätzliche Maximalhöhe von anderen Bauten und Anlagen beträgt 4 m. Alle Bauten und Anlagen haben sich in das Gesamtbild des Campingplatzes einzufügen und müssen auf das Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Der Campingplatz ist gesamthaft ausreichend und ansprechend zu begrünen.

<sup>4</sup>Abstände:

- 4 m Grenzabstand für feste Infrastrukturbauten.
- 3 m Grenzabstand für Wohnwagen und Kleinbauten.
- 10 m Waldabstand für Wohnwagen und Kleinbauten.
- 2 m Abstand gegenüber dem Kulturland und der Weiergrabenparzelle für feste Infrastrukturbauten, Wohnwagen und Kleinbauten.
- Sämtliche Erschliessungsanlagen unterstehen nicht den obenerwähnten Abständen.

<sup>5</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

### 3.6.3 Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten

#### § 32

*Nutzung*

<sup>1</sup>Die Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten ist für Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit dem heilpädagogischen Reiten stehen bestimmt.

<sup>2</sup>Zulässig ist die Erstellung von Aussenanlagen wie Reitplatz/Therapieplatz, Ausläufe und Rundmanege (Sandplatz oder Verbundsteine).

<sup>3</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.6.4 Artenreiche Weide

#### § 33

*Nutzung*

<sup>1</sup>In den artenreichen Weiden werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen (z. B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert.

<sup>2</sup>Auf den im Kulturlanplan ausgewiesenen Flächen ist deshalb nur eine schonende Beweidung möglich. Diese hat nur mit Rindern und extensiv zu erfolgen (z. B. keine Dauerweide).

<sup>3</sup>Untersagt sind Umbruch, die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen.

<sup>4</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Ausnützungsziffer

##### § 34

*Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss*

<sup>1</sup>Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

*Ausnutzungszuschlag für Zwischenklimazonen*

<sup>2</sup>Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z.B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnutzungszuschlag gewährt. Er beträgt 10 % der BGF, maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.

#### 4.1.2 Weitere Nutzungsziffern

##### § 35

*Grünflächenziffer*

<sup>1</sup>Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel, für einen Hochstammbaum werden 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet.

<sup>2</sup>Die Grünflächen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

### 4.2 Gewerbe

##### § 36

*Gewerbe*

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

<sup>2</sup>Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen oder übermässige Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- oder ideelle Immissionen verursachen, gelten als übermässig störend und sind nicht zulässig.

## 4.3 Abstände

### 4.3.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

#### § 37

*Abstand gegenüber dem Kulturland* <sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein reduzierter Kulturlandabstand von 2 m.

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

### 4.3.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

#### § 38

*Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände* <sup>1</sup>Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup>Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

<sup>3</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

### 4.3.3 Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen

#### § 39

*Mindestabstände gegenüber Privatstrassen* <sup>1</sup>Gegenüber dem Gemeingebrauch zugänglicher Privatstrassen müssen dieselben Abstandsvorschriften wie gegenüber Gemeindestrassen (§111 BauG) eingehalten werden.

*Böschungen* <sup>3</sup>Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

*Stützmauern* <sup>4</sup>Stützmauern haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.

### 4.3.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

#### § 40

*Einfriedigungen* <sup>1</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

<sup>2</sup>Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

## 4.4 Arealüberbauung

### § 41

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |      |                |     |  |                          |                     |                     |      |                |                 |      |      |      |  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|----------------|-----|--|--------------------------|---------------------|---------------------|------|----------------|-----------------|------|------|------|--|
| <i>Zonenzulässigkeit</i>            | <p><sup>1</sup>Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche folgende Minimalwerte aufweist:</p> <table><tr><td>Zone</td><td>W2</td><td>W3</td><td>WG3</td><td></td></tr><tr><td>Minimale NBF (Richtwert)</td><td>2500 m<sup>2</sup></td><td>3000 m<sup>2</sup></td><td>3000</td><td>m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Max. Ausnützung</td><td>0.60</td><td>0.65</td><td>0.70</td><td></td></tr></table> | Zone                | W2   | W3             | WG3 |  | Minimale NBF (Richtwert) | 2500 m <sup>2</sup> | 3000 m <sup>2</sup> | 3000 | m <sup>2</sup> | Max. Ausnützung | 0.60 | 0.65 | 0.70 |  |
| Zone                                | W2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | W3                  | WG3  |                |     |  |                          |                     |                     |      |                |                 |      |      |      |  |
| Minimale NBF (Richtwert)            | 2500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3000 m <sup>2</sup> | 3000 | m <sup>2</sup> |     |  |                          |                     |                     |      |                |                 |      |      |      |  |
| Max. Ausnützung                     | 0.60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.65                | 0.70 |                |     |  |                          |                     |                     |      |                |                 |      |      |      |  |
| <i>Zonenabweichungen</i>            | <p><sup>2</sup>Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Ueberbauung betroffen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                  |                     |      |                |     |  |                          |                     |                     |      |                |                 |      |      |      |  |
| <i>Zonencharakter, Geschosszahl</i> | <p><sup>3</sup>Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |      |                |     |  |                          |                     |                     |      |                |                 |      |      |      |  |
| <i>Spielplätze</i>                  | <p><sup>4</sup>Die Spielfläche muss mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |      |                |     |  |                          |                     |                     |      |                |                 |      |      |      |  |
| <i>Autoabstellplätze</i>            | <p><sup>5</sup>Die erforderlichen Autoabstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität, und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.</p>                                                                                                                                                                                             |                     |      |                |     |  |                          |                     |                     |      |                |                 |      |      |      |  |

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften

##### § 42

*Zufahrten, Garagenvorplätze*

<sup>1</sup>Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an Strassen anzuschliessen.

<sup>2</sup>Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Der minimale Einlenkradius bezüglich dem Fahrbahnrand hat mindestens 3.00 m zu betragen.

#### 5.1.2 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

##### § 43

*Strassenbezeichnung*

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

*Benützung von Privateigentum*

<sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 44

*Allgemeine Anforderungen*

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

*Begutachtung*

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.

## 5.2.2 Energiesparmassnahmen

### § 45

|                        |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Wärmeversorgung</i> | <sup>1</sup> Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. |
| <i>Nachisolation</i>   | <sup>2</sup> 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>Minergie</i>        | <sup>3</sup> Gebäude, die mindestens den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 10 %.                                                                                                                                |

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 46

|                  |                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Kriterien</i> | Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung u.s.w.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

#### § 47

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

#### *Raummasse*

##### a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe  
Vollgeschoss mind. 2.30 m  
Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> der Fläche
- Bodenflächen mind. 10.00 m<sup>2</sup>

#### *Fenstergrössen*

- Fensterfläche mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. 0.80 m<sup>2</sup> (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden.

#### *Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

##### b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

#### *Gewerbliche Raummassen*

<sup>2</sup>Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

#### *Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen*

<sup>3</sup>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

#### *Balkone*

<sup>4</sup>Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

#### *Abstellplätze für Kehricht-Container*

<sup>5</sup>Bei Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten sind an zweckmässiger Lage für die Abfuhr Abstellplätze für Kehricht-Container zu erstellen.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § 48

*Bezug von Wohnungen  
und Arbeitsräumen*

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

## 5.4 Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

#### § 49

*Anordnung der Parkplät-  
ze*

Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### 5.4.2 Velos, Kinderwagen

#### § 50

*Abstellräume*

<sup>1</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, und dgl. vorzusehen.

*Veloabstellplätze*

<sup>2</sup>Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

### 5.4.3 Spielplätze

#### § 51

*Spielplätze*

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten und Reihenhäusersiedlungen ab 12 Wohneinheiten ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum von mind. 20m<sup>2</sup> für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

<sup>2</sup>Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstückfläche zu betragen.

*Ersatzlösungen*

<sup>3</sup>Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

#### 5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

##### § 52

*Sicherheit im öffentlichen Raum*

<sup>1</sup>Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 53

##### *Kriterien*

<sup>1</sup>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien:

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

##### *Bewilligungsverfahren*

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

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

##### *Bauten am Rand des Baugebietes*

<sup>3</sup>Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

##### *Antennen und Parabolspiegel*

<sup>4</sup>Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und –parabolspiegel ist in der Dorfzone untersagt, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Mit dem Anschluss sind bestehende Aussenantennen zu entfernen.

##### *Energiegewinnungsanlagen*

<sup>5</sup>Das Ausmass von Energiegewinnungsanlagen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.

## 6.1.2 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

### § 54

#### *Grundsätze*

<sup>1</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

#### *Baubewilligung*

<sup>2</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

## 6.1.3 Materialablagerungen

### § 55

#### *Materialablagerungen*

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden.

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

## 6.2 Natur- und Landschaftsschutz

### § 56

#### *Reussuferschutzdekret*

Innerhalb dem im Kulturlandplan bezeichneten Perimeter gelten zusätzlich die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer (Reussuferschutzdekret 1966/1980).

## 6.3 Umweltschutz

### 6.3.1 Einwirkungen

### § 57

#### *Einwirkungen*

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

<sup>2</sup>Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

*Lärmschutz*

<sup>3</sup>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 Vorbelastungen der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## 7 Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 58

##### *Aufsicht*

<sup>1</sup>Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat oder von ihm delegierte Personen sind befugt, im Rahmen der Aufsichtspflicht und nach Rücksprache mit Grundeigentümern, Grundstücke zu betreten.

##### *Delegation*

<sup>3</sup>Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu 100'000.- kann der Gemeinderat an die Baukommission oder Bauverwaltung delegieren.

<sup>4</sup>Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.

<sup>5</sup>Die Baukommission oder die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen in der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

<sup>6</sup>Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

##### *Nutzungsreglement*

<sup>7</sup>Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen. Er kann dazu Fachleute beiziehen.

Für die Gebiete im Eigentum des Staates (Kiesgrube Aegerten, Alte Reuss, Reussparzelle) erlässt das zuständige Departement nach Anhörung des Gemeinderates die detaillierten Schutz- und Unterhaltsbestimmungen.

##### *Landschaftskommission*

<sup>8</sup>Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission einsetzen.

### 7.2 Gebühren

#### § 59

##### *Gebührenreglement*

Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren wird in einem Reglement festgelegt.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 60

*Aufhebung bisherigen  
Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- (Teilzonenpläne Sulz und Künten) und Kulturlandplan vom 19. Dezember 1995
- b) die Bauordnung vom 9. Juni 1998
- c) Änderungen Teilzonenplan Sulz und Kulturlandplan "Campingplatz"; Genehmigt am 25. September 2002 inkl. BNO Änderung (§ 16 Campingzone, §27 Uferschutzzzone und §46 Abs. 5 Stützmauern)
- d) Änderung Teilzonenplan Künten; Entlassung Volumenschutz Gebäude Nr. 42 A und B; Genehmigt am 25. September 2002
- e) Bauzonen- und Kulturlandplan - Änderungen "Hirsacherweg"; Genehmigt am 24. September 2003
- f) Bauzonenplanänderung Wohn- und Gewerbepark inkl. BNO; Genehmigung Regierungsrat 16. Februar 2005
- g) Kommunalen Gestaltungsplan Rain mit Spezialvorschriften vom 11. Juni 1991

## **Anhang** (Orientierungsinhalt)

## Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte

| Inventar Nr. | Objekt               | Strasse      | Gebäudenr. | Parz. Nr. |
|--------------|----------------------|--------------|------------|-----------|
| 1            | Ehem. Mühle, 17. Jh. | Mühlegasse 2 | 21         | 71        |
| 2            | Friedhof Chratz      | 365          |            |           |

## Verzeichnis Gebäude mit Substanzschutz

| Inventar Nr. | Objekt                            | Strasse                            | Gebäudenr.           | Parz. Nr.      |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------|
| 901          | Bauernhaus, 1590, 1685 (Wohnteil) | Hauptstrasse 19                    | 40                   | 28             |
| 903          | Doppelbauernhaus, 18. Jh.         | Unterdorf 2<br>Unterdorf 4         | 30 B<br>30 A         | 52<br>53       |
| 904          | Doppelbauernhaus, 18. Jh.         | Hauptstrasse 34<br>Hauptstrasse 36 | 26 A<br>26 B<br>26 C | 63<br>64<br>62 |
| 909          | Kath. Pfarrkirche, 1964/65        | Chratz                             | 226                  | 118            |
| 910          | Kapelle, 1950                     | Sulz                               | 108                  | 3074           |
| 911          | Doppelbauernhaus, 19 Jh.          | Sulz, Dorfstrasse 10, 12           | 97                   | 3088           |

## Verzeichnis Gebäude mit Volumenschutz

| Objekt                               | Strasse                | Gebäudenr. | Parz. Nr. |
|--------------------------------------|------------------------|------------|-----------|
| Bauernhaus, 1590, 1685 (Schopf)      | Hauptstrasse 19        | 40         | 28        |
| Gasthaus "Zur Waage", kurz nach 1866 | Hauptstrasse 26        | 14         | 106       |
|                                      | Kirchweg 13, 15        | 6, 5, 193  | 122, 123  |
|                                      | Kirchweg 46            | 4          | 117       |
|                                      | Hauptstrasse 30        | 36         | 49        |
| Gemeindehaus                         | Hauptstrasse 32        | 35         | 50        |
|                                      | Unterdorf 6            | 32         | 56        |
| Restaurant zur Mühle                 | Mühlegasse 4 und 6     | 24, 351    | 72, 490   |
|                                      | Bellikonerstrasse 5    | 46         | 80        |
|                                      | Hauptstrasse 38 und 40 | 65, 66     | 25a, 25b  |
| Nebenbau von Doppelwohnhaus          | Unterdorf 2 und 4      | 31         | 53        |
|                                      | Sulz, Dorfstrasse 11   | 12         | 3097      |
|                                      | Sulz, Dorfstrasse 16   | 94         | 3217      |
|                                      | Sulz, Reussstrasse 1   | 89         | 3102      |
|                                      | Sulz, Dorfstrasse 22   | 86         | 3102      |
| Schopf angrenzend an Unterdorf 2, 4  | Unterdorf 2 und 4      | 30 B, 30 A | 52, 53    |
| Ehemaliges Bauernhaus mit Schopf     | Unterdorfstrasse 3     | 27         | 70        |

## Verzeichnis Kulturobjekte gemäss Bauzonenplan

| Inventar Nr. | Objekttyp | Strasse Nr.                           |
|--------------|-----------|---------------------------------------|
| 914 A        | Wegkreuze | Hauptstrasse 3                        |
| 914 E        | Wegkreuz  | Sulz, Chueweid                        |
| 914 F        | Wegkreuz  | Sulz, Dorfstrasse                     |
| 915          | Brunnen   | Sulz, Dorfstrasse bei Gebäude Nr. 100 |

## Verzeichnis Naturobjekte gemäss Kulturlandplan

| Objekttyp          | Nr.   | Flurname            |
|--------------------|-------|---------------------|
| Einzelbäume        | 20 ✓  | Kohlenrüti          |
| Einzelbüsche       | 1a    | Unterrüti           |
|                    | 2     | Stetteracher        |
|                    | 3 ✓   | Langächer           |
|                    | 19b ✓ | Ussere Berg         |
| Trockensteinmauern | 1a ✓  | Unterrüti           |
|                    | 15 ✓  | Oberland            |
|                    | 16c ✓ | Geissrebe           |
|                    | 17b ✓ | Geissrebe-Bündle    |
|                    | 27a ✓ | Obermatte           |
|                    | 41 ✓  | Ussergried-Hängeler |
|                    | 48 ✓  | Zilgasse-Leebere    |
| Lesesteinhaufen    | 4 ✓   | Chalofen-Steinbühl  |
|                    | 27b ✓ | Obermatte           |
|                    | 53    | Schibler-Grossmatt  |
| Findlinge          | 1b    | Unterrüti           |
|                    | 17a ✓ | Geissrebe-Bündle    |
|                    | 19c ✓ | Ussere Berg         |
|                    | 20 ✓  | Kohlenrüti          |
|                    | 26 ✓  | Obermatte           |

## Verzeichnis Kulturobjekte gemäss Kulturlandplan

| Objekttyp   | Nr.   | Flurname       |
|-------------|-------|----------------|
| Wegkreuze   | 10 /  | Saum-Saumhof   |
|             | 16a / | Geisswald      |
|             | 20 /  | Kohlenrüti     |
|             | 27b / | Obermatte      |
|             | 40 /  | Hängeler-Gried |
|             | 43 /  | Gälch          |
| Bildstöckli | 9 /   | Roggematt      |
|             | 42 /  | Holenau        |

## Empfindlichkeitsstufen

### Lärmschutzverordnung Art. 43 Empfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup>In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Raumplanungsgesetzes<sup>21</sup> gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

<sup>2</sup>Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

### Belastungsgrenzwerte für den Strassenlärm (Anhang 3, Lärmschutzverordnung)

#### 2 Belastungsgrenzwerte

| Empfindlichkeitsstufe<br>(Art. 43) | Planungswert |       | Immissions-<br>grenzwert |       | Alarmwert   |       |
|------------------------------------|--------------|-------|--------------------------|-------|-------------|-------|
|                                    | Lr in dB(A)  |       | Lr in dB(A)              |       | Lr in dB(A) |       |
|                                    | Tag          | Nacht | Tag                      | Nacht | Tag         | Nacht |
| I                                  | 50           | 40    | 55                       | 45    | 65          | 60    |
| II                                 | 55           | 45    | 60                       | 50    | 70          | 65    |
| III                                | 60           | 50    | 65                       | 55    | 70          | 65    |
| IV                                 | 65           | 55    | 70                       | 60    | 75          | 70    |

## Stichwortverzeichnis

- Abstand zu Kulturland 19
- Abstellräume 24
- Arbeitszone 7
- Arealüberbauungen 20
- artenreichen Weiden 17
- Ausnützungsziffer 18
- Ausnützungszuschlag 18
- Baukommission 29
- Bauweise 4
- Begutachtung 21
- Benennung 21
- Beratung 5, 15
- besondere Waldgebiete 11
- Bezug 24
- Böschungsabstand 19
- Campingzone 16
- Dorfzone 5
- Dachgestaltung 5
- Dachneigung 5
- Einfriedigungen 19
- Entlang Baugebietsgrenze 19
- Einwirkungen 27
- Energiegewinnungsanlagen 26
- Ersatzaufforstungen 9
- Feuchtwiesen 11
- Freihaltezone 7
- Freihaltezone Rain 8
- Garagenvorplätze 21
- Gebühren 29
- Geltungsbereich 1
- Geschützte Objekte 14
- Grünflächen 18
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht 1
- Inventare 3
- Kinderspielplatz 24
- Kommissionen 29
- Kulturobjekte 15
- Landhauszone 6
- Landschaftskommission 29
- Landschaftsschutzzone 13
- Landwirtschaftszone 9
  - Bauten 9
- Magerwiesen 11
- mässig störend 18
- Materialabbauzone 16
- Minergie 22
- Nachisolation 22
- Naturobjekte 14
- Naturschutzzonen 9
- nicht störendes Gewerbe 18
- Nutzungsreglement 29
- Ortsbild 26
- Planungsgrundsätze 2
- Privatstrassen 19
- Regeln der Baukunst 21
- Reussparzelle 11
- Reussuferschutzdekret 27
- Richtpläne 3
- Sicherheit 25
- Sondernutzungsplan 2
- Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten 17
- Stützmauern 19
- Substanzschutz 14
- Terrain 27
- Übergang 26
- Uferschutzzone 8, 12
- Ungleichverteilung 19
- Veloabstellplätze 24
- Volumenschutz 15
- Wald Reuss 11
- Wärmeversorgung 22
- Wintergärten 18
- Wohn- und Gewerbeparkzone 7
- Wohn-Gewerbezone 6
- Wohnzonen 6
- Zonenübersicht 4
- Zufahrten 21