



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht	vom 5. Juni 2019
Mitwirkung	vom 28. Mai 2018 bis 26. Juni 2018
Öffentlich aufgelegt	vom 19. August 2019 bis 17. September 2019
Beschlossen an der Urnenabstimmung	am 7. März 2021

Gemeindegammann



Gemeindegammann

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2022-000220 vom: 2. März 2022
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 11. Mai 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	3
2	Raumplanung	3
3	Zonenvorschriften	6
3.1	Bauzonen	6
3.2	Landwirtschaftszonen	10
3.3	Überlagerte Nutzungszonen	11
3.4	Schutzzonen	12
3.5	Überlagerte Schutzzonen	14
3.6	Schutzobjekte	17
3.7	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	19
4	Baubegriffe und Messweisen	20
5	Bauvorschriften	22
5.1	Strassentafeln, Verkehrszeichen, Hydranten usw.	22
5.2	Technische Bauvorschriften	22
6	Schutzvorschriften	24
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	24
6.2	Umweltschutz	25
7	Vollzug und Verfahren	26
8	Schluss- und Übergangsbestimmung	26
Anhang 1	Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§1 BNO)	27
Anhang 2	Liste der geschützten Bauten, Bauinventar (§ 37 BNO)	30
Anhang 3	Liste der Naturschutzzonen im Kulturland (§ 22 BNO)	32
Anhang 4	Liste der geschützten Naturobjekte (§ 32 BNO)	34
Anhang 5	Liste der geschützten Kulturobjekte (§ 35 BNO)	40
Anhang 6	Liste der geschützten Nistplätze, gebäudebewohndne Tierarten (§ 32 BNO)	41
Anhang 7	Gebührentarif (§ 63 BNO)	42

1 Geltungsbereich

§ 1. Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³ Der Bauzonen-, der Kulturland- und der Hochwasserschutzplan sind wie die BNO verbindliche Bestandteile der Nutzungsplanung.
- ⁴ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- ⁵ Der Gemeinderat erlässt zudem Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (vgl. Anhang 1).

§ 2. Übergeordnetes Recht

- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.
- ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 Raumplanung

§ 3. Planungsgrundsätze

- ¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
 - der Aufwertung von Aussenräumen
 - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
- ² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- ³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- ⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- ⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
- ⁶ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

§ 4. Sondernutzungsplanung

- ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.
- ² Umbauten oder Umnutzungen bestehender Gebäude sind ohne Gestaltungsplan möglich.

§ 5. Entwicklungsrichtplan «Zentrum»

- ¹ Für das Gebiet «Zentrum» mit speziellen Entwicklungsanforderungen und -zielen erstellt die Gemeinde als Grundlage für die weitere Planung hinsichtlich der ortsbaulich hochwertigen Entwicklung einen kommunalen Entwicklungsrichtplan.
- ² Die kommunale Entwicklungsrichtplanung sichert die grundsätzlichen Entwicklungsziele für ein bestimmtes Gebiet und bezweckt
 - a. die behördenverbindliche Konkretisierung der baulichen wie räumlichen Entwicklung im bezeichneten Bereich.
 - b. die Abstimmung von Siedlung, Gewerbe und Verkehr.
 - c. die Attraktivitätssteigerung des Zentrums für Gewerbe und für die lokale Versorgung der Bevölkerung (Einkaufen, Dienstleistungen).
 - d. die Koordination der planerischen Schnittstellen bei Teilentwicklungen.
- ³ Im Rahmen der Entwicklungsrichtplanung ist eine angemessene, qualitative Frei- und Aufenthaltsfläche zu berücksichtigen. Diese hat den Anforderungen der diversen Interessen an den kommunalen Gesellschaftsanlässen zu genügen.
- ⁴ Die kommunale Entwicklungsrichtplanung umfasst den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich. Der Einbezug angrenzender Areale zur ergänzenden Klärung ortsbaulicher Zusammenhänge ist möglich.
- ⁵ Die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans erfolgt durch angemessenen Einbezug der betroffenen Grundeigentümer und Interessenvertreter. Der Gemeinderat führt eine öffentliche Mitwirkung durch.
- ⁶ Die dafür nötigen Grundlagen erarbeitet die Gemeinde mittels qualitätsfördernder Verfahren (zum Beispiel Testplanung, Studienauftrag).
- ⁷ Der Entwicklungsrichtplan hat behördenverbindlichen Charakter und wird durch den Gemeinderat festgesetzt.
- ⁸ Der Gemeinderat legt einen Kostenschlüssel für das Planverfahren fest.
- ⁹ Das kommunale Richtplanverfahren ist innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung zu initiieren.

§ 6. Sondernutzungsplangebiet «Ei»

- ¹ Die Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet «Ei» umfasst den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich und bezweckt eine koordinierte Nutzung der brachliegenden Potentiale, die ortsbauliche Aufwertung und die bauliche Verdichtung.
- ² Im Gestaltungsplan ist die gemeinsame Entwicklung des Gebietes insbesondere unter Berücksichtigung der bereits bebauten Parzelle sicherzustellen.
- ³ Im Gestaltungsplan sind nachfolgende Zielvorgaben verbindlich umzusetzen:
 - a) **Bebauung:** Die städtebauliche und architektonische Qualität ist sicherzustellen und soll sich gut ins bestehende Quartier eingliedern.
 - b) **Umgebungsgestaltung:** Die vorhandenen räumlichen Qualitäten sind zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Es ist ein hoher Anteil an Freiflächen, Grünanlagen und öffentlichen Begegnungsräumen festzulegen. Der peripheren Lage am Siedlungsrand ist angemessene Rechnung zu tragen.
- ⁴ Der Gestaltungsplan ist für den gesamten bezeichneten Bereich zu erarbeiten. Die bauliche Umsetzung kann in Etappen erfolgen.

§ 7. Sondernutzungsplangebiet «Niderfeldmatte»

- ¹ Die Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet «Niderfeldmatte» umfasst den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich und bezweckt eine koordinierte Nutzung der brachliegenden Potentiale, die ortsbauliche Aufwertung und die bauliche Verdichtung.
- ² Im Gestaltungsplan ist die gemeinsame Entwicklung des Gebietes insbesondere unter Berücksichtigung und Einbezug der bereits bebauten Parzelle sicherzustellen.
- ³ Der Gestaltungsplan ist für den gesamten bezeichneten Bereich zu erarbeiten. Die bauliche Umsetzung kann in Etappen erfolgen.
- ⁴ Im Gestaltungsplan sind nachfolgende Zielvorgaben verbindlich umzusetzen:
 - a) **Bebauung:** Die städtebauliche und architektonische Qualität ist sicherzustellen und soll sich gut ins bestehende Quartier eingliedern.
 - b) **Nutzung:** eine geeigneter, den Bedürfnissen des Quartiers entsprechender Nutzungsmix (Wohnen / Gewerbe) ist anzustreben (z.B. Quartiertreffpunkt, Café, etc.).
 - c) **Umgebungsgestaltung:** Die vorhandenen räumlichen Qualitäten, insbesondere die Nähe zum Wynaufer sind zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Es ist ein hoher Anteil an Freiflächen, Grünanlagen und öffentlichen Begegnungsräumen festzulegen.
 - d) **Verkehr:**
 - Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes ist über den bestehenden Niderfeldweg zu realisieren.
 - Die bestehende Fussweganbindung an den Schaltenmattweg ist zu gewährleisten.
 - Für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velo) ist eine attraktive, hochwassersichere (HQ100) Anbindung zum Bahnhof über den bestehenden Fuss- und Fahrweg südlich der Wyna zu gewährleisten. Die bauliche Massnahmen an der Wyna-überführung sind mit dem Gestaltungsplan zu koordinieren.
- ⁵ Im Gestaltungsplan kann der Gemeinderat bei grösseren oder schwierigen Bauaufgaben zur Sicherstellung der geforderten Qualität/Einpassung, die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens oder die Veranlassung von Studienaufträgen verlangen, soweit die geforderte Qualität nicht anders sichergestellt werden kann.

§ 8. Sondernutzungsplangebiet «Unterdorfstrasse»

- ¹ Die Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet «Unterdorfstrasse» umfasst den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich und bezweckt eine koordinierte Nutzung der brachliegenden Potentiale insbesondere unter Berücksichtigung des Strassenraumes (K242), die ortsbauliche Aufwertung und die bauliche Verdichtung.
- ² Als Grundlage für den Gestaltungsplan kann der Gemeinderat die Durchführung eines Studienauftrages bzw. einer Testplanung veranlassen. Die Gliederung und Etappierung des Sondernutzungsplangebietes in mehreren Teilperimetern ist möglich.
- ³ Im Gestaltungsplan sind nachfolgende Zielvorgaben verbindlich umzusetzen:
 - a) **Innenentwicklung:** Mobilisierung der bestehenden Potentiale mittels Verdichtung
 - b) **Bebauung:** Die städtebauliche und architektonische Qualität ist sicherzustellen. Der Perimeter liegt in einem historisch gewachsenen Siedlungsteil und ist dem älteren Ortskernbereich zuzordnen. Der daraus resultierenden, identitätsstiftenden Wirkung des Quartieres im Eingangsbereich der Gemeinde ist angemessen Rechnung zu tragen.
 - c) **Freiräume:** Die Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und haben den Strassenraum (K242) berücksichtigen (Koordination mit Betriebs- und Gestaltungskonzept).
- ⁴ Im Bedarfsfall kann der Gemeinderat im bezeichneten Gebiet eine Landumlegungspflicht auferlegen, um das Gebiet einer zweckmässigen Verdichtung zuzuführen.

§ 9. Siedlungsränder

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- ² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
- ³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge und 1 m Höhe zu gliedern und zu begrünen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10. Bauzonen

- ¹ Die Bauzonenpläne scheiden nachfolgende Bauzonen aus (Folgende):
- ² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- ³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen Z, WA2 und WA3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Ausnützungsziffer			Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand min. [m]		Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			für Wohnen	für andere Zwecke	Total (kumuliert)			klein	gross			
Zentrumszone	Z	braun	0.60	0.90	1.00	14	18	5		-	III	§ 11
Wohnzone 2	W2	orange	0.55	0.30	0.55	7.5	11	4		35	II	§ 12
Wohnzone 3	W3	rot	0.70	0.40	0.70	10.5	14	6	12	50	II	§ 12
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	orange / violett	0.50	0.60	0.70	7.5	11	4		35	III	§ 13
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	rot / violett	0.60	0.70	0.80	10.5	14	5	10	50	III	§ 13
Arbeitszone I (Gewerbe)	AI	violett	-			15	19	gegenüber bestehenden Wohnbauten die Hälfte der Gesamthöhe, min. aber 5 m		-	III	§ 14
Arbeitszone II (Industrie)	AII	dunkel blau				15	19			-	IV	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	-			○	○	○	○	-	II/III	§ 16
Grünzone	Gr	grün	-			○	○	○	○	-	-	§ 17

§ 11. Zentrumszone Z

- ¹ Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 3000 m² ~~Nettoladenfläche~~. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.
- ² Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine maximale Geschosshöhe von 4m aufweisen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.
- ³ Die Zentrumszone soll in besonderem Masse der Erhaltung und dem Ausbau des Dorfzentrums dienen. Bestehende Gebäude dürfen ungeachtet der Zonenvorschriften in ihrem Volumen erhalten und ersetzt werden, sofern sie in besonderem Masse den Charakter des Ortsbildes mitbestimmen und keine wichtigen öffentlichen Interessen, wie z.B. Verkehrssicherheit, entgegenstehen.

* Verkaufsfäche

§ 12. Wohnzonen W

- ¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- ² Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Es sind mindestens 3-geschossige Bauten zu erstellen. Einfamilienhäuser sind nur zugelassen, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück den Bau von Mehrfamilienhäusern nicht zulassen. In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat den Bau von Einfamilienhäusern in Anwendung der Massvorschriften der Wohnzone W2 bewilligen.

§ 13. Wohn- und Arbeitszone WA

- ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungs-
betriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² ~~Nettoladenfläche~~, Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.
- ² Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine maximale Geschosshöhe von 4m aufweisen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.
- ³ In der Zone WA3 sind Einfamilienhäuser nur zugelassen, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück den Bau von Mehrfamilienhäusern nicht zulassen. In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat den Bau von Einfamilienhäusern in Anwendung der Massvorschriften der Wohnzone W2 bewilligen.

* Verkaufsfäche

§ 14. Arbeitszone AI (Gewerbe)

- ¹ In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.
- ² Als Verkaufsnutzungen bis 1500 m² ~~Nettoladenfläche~~ erlaubt sind Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte. Verkaufsläden für Güter des täglichen Bedarfs sind nur als Quartierläden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 500 m² zulässig.
- ³ Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Logistikbetriebe können angemessen erweitert werden.
- ⁴ Pro Industrie- oder Gewerbebaute ist lediglich eine betriebsnotwendige Wohnung für an den Standort gebundenes Personal zugelassen.
- ⁵ Die gemäss § 10 Abs. 1 BNO zulässige Fassaden- und Gesamthöhe kann bei betrieblich begründeten Ausnahmen bis um max. 4 m erhöht werden, wenn die gute Einordnung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
- ⁶ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- ⁷ In der Arbeitszone I Wynematte sind in dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten „Bereich mit eingeschränkter Nutzung“ nur Bauten und Anlagen zulässig, in denen sich Personen nicht während längerer Zeit aufhalten, wie z.B. Lager, Garagen, Parkplätze etc. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Bestimmungen der Leitungsverordnung (LEV).
- ⁸ In der Arbeitszone I Wynematte ist für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung durch entsprechende Anordnung oder andere geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Emissionspegel der Nationalstrasse (Quellenwert Lr) mindestens 33 dB(A), bei Räumen in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 lit. B LSV) mindestens 28 dB(A) beträgt.

* Verkaufsfläche

§ 15. Arbeitszone AII (Industrie)

- ¹ In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen.
- ² Als Verkaufsnutzungen bis 1500 m² ~~Nettoladenfläche~~ erlaubt sind Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte. Verkaufsläden für Güter des täglichen Bedarfs sind nur als Quartierläden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 500 m² zulässig.
- ³ Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Logistikbetriebe können angemessen erweitert werden.
- ⁴ Die gemäss § 10 Abs. 1 BNO zulässige Fassaden- und Gesamthöhe kann bei betrieblich begründeten Ausnahmen bis um max. 4 Meter erhöht werden, wenn die gute Einordnung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
- ⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

* Verkaufsfläche

§ 16. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
- ³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.
- ⁴ Im Gebiet Wasserwändi sind ausschliesslich Sport- und Freizeitanlagen mit den nötigen Nebeneinrichtungen (Garderoben, Clubhaus etc.) zulässig. Hochbauten sind im Bereich der Schürbergstrasse anzuordnen.
- ⁵ Die Nutzung von öffentlichen Bauten und Anlagen kann eingeschränkt und mittels Video überwacht werden. Es wird auf die entsprechenden Reglemente verwiesen.
- ⁶ Im Gebiet Liebegg ist bei sämtlichen baulichen Massnahmen sowohl auf die landschaftlich (insb. Interessen des Schlosses Liebegg) als auch ökologisch hochsensible Umgebung Rücksicht zu nehmen und mit den jeweiligen Interessenvertretern (insb. kantonale Denkmalschutzpflege) abzusprechen.

§ 17. Grünzone Gr

- ¹ Die Grünzone Gr dient der Freihaltung bestimmter Flächen vor Überbauungen, der Gliederung des Baugebiets sowie der Siedlungsbegrünung.
- ² Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.
- ³ Dienen Grünzonen als öffentliche Erholungsräume, können Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke, Feuerstellen usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, bewilligt werden.

In den im Bauzonenplan mit der Signatur F bezeichneten Gebieten ist die gärtnerische Nutzung (Schrebergärten) erlaubt. Für Schrebergärten gilt zusätzlich ein spezielles, vom Gemeinderat zu erlassendes Reglement.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18. Landwirtschaftszone

- ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 19. Bauten in der Landwirtschaftszone

- ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.
- ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Überlagerte Nutzungszonen

§ 20. Spezialzone Baumschule

- ¹ Die Spezialzone Baumschule dient als überlagerte Nutzungszone der Aufzucht von Waldpflanzen (unter anderen auch Christbaumkulturen) für die Region. Es sind die für den Betrieb einer Baumschule nötigen Bauten und Anlagen zulässig. Die Realisierung von Naturschutzmassnahmen, insbesondere die Errichtung von Weiher / Tümpel sind zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone

§ 21. Aufforstungszone

- ¹ Die Aufforstungszone dient als überlagerte Nutzungszone für grossflächige Ersatzaufforstungen von standortheimischen Baumarten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3.4 Schutzzonen

§ 22. Naturschutzzonen im Kulturland

- ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.
- ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
- ³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen und das freie Laufenlassen von Hunden. In den Naturschutzzonen gilt zusätzlich ein spezielles, vom Gemeinderat zu erlassenes Reglement.
- ⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
- ⁵ Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen sind in den entsprechenden Paraphen und in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (vgl. Anhang 1) beschrieben. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen.
- ⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden (einzelne Schutzzonen vgl. Anhang 3):

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese / Trockenstandort	Gelb	Artenreiche Heuwiese auf eher trockenen Böden	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli), allenfalls schonende Herbstbeweidung möglich.
Streuwiese / Feuchtstandort:	Blau	Artenreiche Feuchtwiesen auf feuchten bis wechselfeuchten Böden	keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag Schnitt ab Mitte September, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzzieles gestatten (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen).
Extensive Weide	Orange	Strukturreiche und extensiv genutzte Weiden	Keine flächendeckende Säuberungsschnitte, Düngung nur durch Weidetiere, Strukturen sind zu fördern.

§ 23. Naturschutzzone Wald

- ¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).
- ³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kp. 5.2) sind nur standortsheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebens- raums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

- ⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan
Altholzinsel / Naturwaldreservat	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstli- che Nutzung	P
Lichter Wald	Strukturschutz	Lichter Waldcharakter garantie- ren nach spez. Pflegeplan	S

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 24. Objektschutzzone Kirche

- ¹ Mit der Objektschutzzone Kirche soll eine harmonische Übereinstimmung zwischen der Kirche und deren Umgebung erreicht werden.
- ² Neu- und Umbauten haben sich in ihrer äusseren Gestaltung an die Kirche und ihre unmittelbare Umgebung anzupassen, insbesondere bezüglich Stellung, Bauvolumen, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung.
- ³ Um wertvolle alte Bausubstanz zu erhalten, kann der Gemeinderat im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Gesamt- und Fassadenhöhen Umbauten und Erneuerungen gestatten ohne Rücksicht auf Grenz- und Gebäudeabstände und Ausnützungsziffer.
- ⁴ Um Fehlprojektierungen zu vermeiden, wird empfohlen vor der Ausarbeitung definitiver Baupläne ein Vorentscheid des Gemeinderates einzuholen. Dieser ist gebührenfrei.

§ 25. Landschaftsschutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 18 BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.
- ³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 26. Wildtierkorridor

- ¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.
- ² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.
- ³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 27. Grundwasser- und Quellschutzzone

- ¹ Für die der Trinkwasserversorgung dienenden Grund- und Quellwasserfassungen sind die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen in den Schutzzonenreglementen festgelegt. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Im Übrigen gilt die Gewässerschutzgesetzgebung.

§ 28. Gewässerraum

- ¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
- ³ Im Bereich der Wyna gilt die Gewässerraumzone gemäss Zonenplan.
- ⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
- ⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.
- ⁶ Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
- ⁷ Bis zur Realisierung von geplanten Gewässern können die Flächen im Rahmen der ursprünglichen Nutzung bewirtschaftet werden.
- ⁸ Ausgenommen für die Bewirtschaftung und die Pflege (inkl. Fischereipacht) gilt in den dafür gekennzeichneten Bereichen ein generelles Betretungsverbot.

§ 29. Hochwassergefarenzone

- ¹ Die Hochwassergefarenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
- ² In der Hochwassergefarenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.
- ³ In der Hochwassergefarenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.
- ⁴ Wer in einer Hochwassergefarenzone 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 Hochwasser (HQ100) auszurichten.~~
- ⁵ 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.
- ⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- ⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

* Wer in einer Hochwassergefarenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.

§ 30. Freihaltegebiet Hochwasser

- ¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.
- ³ 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.
- ⁴ 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.
- ⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:
 - erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
 - keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
 - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
 - die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.
- ⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 31. Oberflächenwasserschutz

- ¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.
- ² ~~Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen~~
- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

* *Für Bauten und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."*

3.6 Schutzobjekte

§ 32. Naturobjekte

- ¹ Die Naturobjekte bieten zahlreichen Pflanzen und Tiere einen wichtigen Lebensraum. Sie dienen zudem der Vernetzung von anderen schutzwürdigen Lebensräumen.
- ² Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 4 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.
- ³ Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen sind in den entsprechenden Paraphen und in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (vgl. Anhang 1) beschrieben. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen.
- ⁴ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
A. Hecken, Feld- und Ufergehölze (Anhang 4, Abschnitt A)	hellgrünes Linien-symbol Pufferstreifen 3m breit um die Hecken (Punktsignatur)	• Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung und Bereicherung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • Artenreichtum • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum	• Struktur und Artenvielfalt erhalten bzw. aufwerten, Dornsträucher fördern • periodisch zurückschneiden/verjüngen • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • vorgelagerter Krautsaum von mind. 3m Breite • Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
B. gestufter Waldrand (Anhang 4, Abschnitt 0)	dunkelgrüne Schraffur (Kachel)		• Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) • Einen vorgelagerten Krautsaum von mind. 3m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
C. Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen, Alleen (Anhang 4, Abschnitt C)	grünes Punktsymbol	• Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung und Bereicherung der Landschaft • Element der Kulturlandschaft • Trittstein, Vernetzungselement	• Artgerechter Baumschnitt • Abgehende Bäume ersetzen • Allenfalls Weideschutz • Keine Düngung und chem. Pflanzenschutzmittel
D. Weiher / Tümpel (Anhang 4, Abschnitt D)	blaues Flächensymbol	• Laichgebiet, Brutbiotop • Trittstein, Vernetzungselement	• Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren • Extensiv genutzter Pufferstreifen von mind. 6m • Unterhalt gem. § 2 Pflegepläne
E. Hochstamm-Obstbäume	-	• Vgl. § 34 BNO	
F. Aussichtspunkt (Anhang 4, Abschnitt F)	rotes Dreieckssymbol	• Aussicht auf Dorfkern freihalten	• Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 33. Nistplätze gebäudebewohnende Tierarten

- ¹ Bei Umbauten, Renovationen sowie Ersatzbauten ist den vorhandenen Nistplätzen von Schwalben, Seglern, Fledermäusen und weiteren Gebäudebrütern Beachtung zu schenken. Details sind vor Einreichung des Baugesuches frühzeitig bei der Landwirtschaft- und Naturschutzkommission anzufordern. Weiter ist der lokale Natur- und Vogelschutzverein beizuziehen. Dieser unterstützt die Grundeigentümerschaft im Unterhalt, sowie im Abbruch- bzw. Sanierungsfall bei der Gewährleistung eines Ersatzstandortes, wie auch mittels Beratung auf unentgeltlicher Basis.
- ² Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 6 geführten Nistplätze sind geschützt.

§ 34. Hochstamm-Obstbäume

- ¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Sie besitzen neben dem ästhetischen auch einen hohen ökologischen Wert. Die Gemeinde setzt sich deshalb für den Schutz und die Förderung der Hochstamm-Obstbäume ein.
- ² Die Hochstamm-Obstbäume im ganzen Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone sind zu erhalten. Ist der Erhalt aufgrund von Bewirtschaftungs-einschränkungen nicht zumutbar, ist ein Ersatz an einem anderen Ort innerhalb des Gemeindegebietes vorzunehmen. Als Ersatz werden auch ökologisch wertvolle Feldbäume wie Eichen, Linden, Nussbäume, Ahorne und Vogelkirsche anerkannt.
- ³ Alle hochstämmigen Obstbäume ausserhalb der Bauzonen gelten als Schutzobjekte und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.
- ⁴ Die Gemeinde beteiligt sich finanziell an Neu- und Ersatzpflanzungen sowie an der Pflege der Hochstamm-Obstbäume im ganzen Gemeindegebiet. Die Gemeinde unterstützt auch die Verwertung und die Vermarktung des Obstes und der Produkte. Der Gemeinderat erlässt ein entsprechendes Reglement, welches der Gemeindeversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten ist.

§ 35. Kulturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 5 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 36. Wiederherstellungspflicht

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

§ 37. Gebäude mit Substanzschutz

- ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan speziell bezeichneten und im Anhang 2, Abschnitt aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.
- ² Für Renovationen und Umbauten dieser Gebäude vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung. Im Weiteren kann er für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Schutzobjekte in begründeten Fällen Beiträge gewähren.
- ³ Die Umgebung schützenswerter Bauten ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten.
- ⁴ Bauvorhaben, die sich auf kantonal oder eidgenössisch geschützte Bauten beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates der zuständigen Behörde zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit deren Zustimmung bewilligt werden.
- ⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 38. Materialabbauzone

- ¹ Die Materialabbauzone ist für den zeitlich befristeten Abbau von Rohmaterial (Kies, Sand usw.) bestimmt.
- ² Der Materialabbau darf nur gestützt auf einen Abbau- und Rekultivierungsplan erfolgen und erfordert eine Baubewilligung, eine Materialabbaubewilligung und eine Rodungsbewilligung.
- ³ In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.
- ⁴ Werden die Gebiete nicht mehr zum Materialabbau genutzt, so sind sie gemäss Rekultivierungsplan wiederherzurichten. Einrichtungen, Anlagen und Bauten sind zu entfernen. Gebiete, die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 39. Weilerzone (kein Genehmigungsinhalt)

Es gelten die Bestimmungen der Absätze 1, 2, 4, 6 und 7 von §33^{bis} der BNO vom 31. August 1998.

4 Baubegriffe und Messweisen

§ 40. Arealüberbauungen

- ¹ Bei Arealüberbauungen sind Abweichungen von den in § 10 Abs. 1 BNO festgelegten Massvorschriften zulässig:
 - a) Die zusammenhängende minimale Landfläche muss 2'000 m² betragen.
 - b) Die zonengemässe Ausnützung für Wohnen kann in den Zonen W2, W3, WA2 und WA3 um 0.15 erhöht werden.
- ² Bei Arealüberbauungen ist in den Zonen W2, W3, WA2 und WA3 ein zusätzliches Geschoss zulässig.
- ³ Bei Arealüberbauungen sind ökologische Ausgleichsflächen von 15% der Grundstücksfläche vorzusehen.
 - a) Die ökologischen Ausgleichsflächen sind in Form eines Umgebungsplanes auszuweisen und dem Baugesuch beizulegen.
 - b) Die ökologischen Ausgleichsflächen sind vielfältig strukturiert, naturnah auf magerem Substrat, mit standortsheimischen Pflanzen zu gestalten, zu pflegen und giffrei zu unterhalten.
 - c) Mit dem Vollzug und der Überprüfung der Einhaltung der geforderten Rahmenbedingungen wird die Landwirtschafts- und Naturschutzkommission beauftragt. Dazu kann sie den lokalen Natur- und Vogelschutzverein beiziehen.

§ 41. Mehrfamilienhäuser

- ¹ Für Mehrfamilienhäuser gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Auf privatem Grund sind abseits der Strasse und an gut besonnener Stelle Spiel- und Aufenthaltsflächen anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche betragen.
 - b) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Abstellraum zu schaffen. Zudem sind genügend grosse, von aussen zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen.
 - c) Es sind Containerräume für die Kehricht- und Grünabfuhr oder gegen Einsicht geschützte Containerplätze zu schaffen.
 - d) Sinnvoll zusammengefasste Heizanlagen und Schutzraumbauten sind nach den kantonalen Vorschriften zu erstellen.
 - e) Der Ausführungsplan der Umgebungsgestaltung ist vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.
 - f) Die Abstellplätze sind zusammenzufassen und sinnvoll in die Gesamtanlage einzufügen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass mindestens 2/3 der Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt angelegt werden.

§ 42. Abstand gegenüber dem Kulturland

- ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.
- ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 43. Verkürzung und ungleiche Verteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Die Abstände können ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsgestalterischen Gründe dagegensprechen. Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern in den Wohnzonen 2 und 3 bzw. Wohn- und Arbeitszonen 2 und 3 dürfen auf einer Seite verkürzt werden.
- ² Die Änderung der Abstände setzt einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag voraus. Dieser ist dem Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung vorzulegen.

§ 44. Ausnützungsziffer

- ¹ In Abweichung zu § 32 Abs. 2 lit. a letzter Satz BauV werden Dachgeschossflächen unter 1,80 m lichter Raumhöhe bei der Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht berücksichtigt.

§ 45. Untergeschosse am Hang

- ¹ In Abweichung von § 23 BauV dürfen am Hang die Abgrabungen zwei Drittel der Fassadenlänge betragen, sofern mit der im Untergeschoss offenen Fassadenfläche Abstellräume (Garagen, Veloräume usw.) erschlossen werden.

§ 46. Nettoladenfläche

- ¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der ~~VSS-Norm SN 640.281~~ verwendeten Begriff "~~Verkaufsfläche~~".

§ 47. Bauliche Dichte

- ¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und Ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.
- ² Werden in den Wohn- und Mischzonen (W2, WA2) auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m² pro 1'000 m² mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15%. Unabhängig von der Parzellengrösse gilt diese Ausnützungsziffer auch für Terrassenhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten, sofern die Hangneigung mehr als 20% beträgt.
- ³ Für eine nachgewiesene Einliegerwohnung darf die zulässige Ausnutzung gemäss Ausnützungsziffer in allen Wohn- und Mischzonen um max. 50 m² pro Wohngebäude überschritten werden.

§ 48. Störmass von Betrieben

- ¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen ~~entstehen~~.
- ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. ~~Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark stören~~

5 Bauvorschriften

5.1 Strassentafeln, Verkehrszeichen, Hydranten usw.

§ 49. ~~Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen~~ Strassenamen und -nummerierung

- ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Lampen, Hydranten und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen (~~Strassentafeln, Verkehrssignale, Hydranten- und Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dergleichen~~) dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt oder am Privateigentum angebracht werden.
- ³ ~~Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 50. Allgemeine Anforderungen

- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.
- ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 51. Energieeffizienz

- ¹ Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- ² Nachträglich angebrachte Aussendämmung löst keine Anschlussgebühren aus.

§ 52. Gestaltung von Ein- und Ausfahrten, Rampen und Vorplätzen

- ¹ Die folgenden Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf Gemeindestrassen. Für die Gestaltung von Ein- und Ausfahrten, Rampen und Vorplätze zu und auf Kantonsstrassen wird auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen.
- ² Autoabstellplätze sind so anzulegen, dass das Fahrzeug davor Platz hat, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn in Anspruch zu nehmen. Die Tiefe dieses Platzes muss mindestens 5,00 m betragen.
- ³ Ein- und Ausfahrten dürfen den Strassenverkehr weder behindern noch gefährden. Die Sicht auf die Strasse darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch andere Anlagen behindert werden. Der innere Kurvenradius der Ein- oder Ausfahrt hat in der Regel 3,00 m zu betragen.
- ⁴ Rampen dürfen höchstens 15 % Steigung aufweisen und sind, falls die Steigung mehr als 4 % beträgt, mit einer vertikalen Ausrundung von mindestens 2 m Tangentiallänge an die Fahrbahn respektive an das Trottoir anzuschliessen.
- ⁵ Garagenvorplätze müssen so angelegt werden, dass keine Abwässer auf die Strasse abfliessen können.

§ 53. Öffentlich zugänglicher Raum

- ¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen, etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.
- ² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.
- ³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten und nach den Vorgaben für hindernisfreies Bauen auszuführen.
- ⁴ Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.
- ⁵ Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sowie bei MFH-Bauten ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.
- ⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

§ 54. Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 55. ~~Raummasse, Fensterfläche~~ *Garten-, Terrassen-, Balkonflächen*

- ¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
- Lichte Höhe Vollgeschoss:	≥ 2,4 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss:	≥ 2,4 m auf mind. 5 m ² Fläche
- Fensterfläche:	$\frac{1}{10}$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster:	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.
b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	
- Abstellraum pro Wohnung:	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung:	mind. 4 m ²
- Keller für jedes weitere Zimmer:	1 m ² zusätzlich

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 56. Allgemeine Anforderungen

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

~~*~~

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 57. Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild gebührend Rücksicht zu nehmen.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie sich harmonisch in die Dachfläche einfügen.

³ Flachdächer sind soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴ Dacheinschnitte sind für Bauten innerhalb der Objektschutzzone Kirche (vgl. BNO § 24) nicht gestattet.

~~*~~ *Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV."*

§ 58. Umgebungsgestaltung

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht einschränken. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.
- ³ Hartbeläge können an die Nachbarparzellen angrenzen.
- ⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen.

§ 59. Materialablagerungen

- ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in der Arbeitszone I und II bewilligt werden.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die Ablagedauer, die zur Ablagerung zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 60. Einwirkungen

- ¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 61. Lichtemissionen

- ¹ Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen oder Gebäude inkl. Kulturgüter beleuchten, sind so einzurichten, dass sie ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs keine störenden Immissionen verursachen.
- ² Die dauerhafte Installation und der regelmässige Betrieb himmelwärts gerichteter Lichtquellen und Anlagen, die im Freien Laser- oder wechselnde Lichteffekte erzeugen, ist verboten.
- ³ Der vorübergehende Betrieb von Anlagen, die im Freien Laser- oder wechselnde Lichteffekte erzeugen, darf keine für Tiere und Pflanzen schädliche Immissionen verursachen. Er bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat.

7 Vollzug und Verfahren

§ 62. Zuständigkeit und Kompetenzdelegation

- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- ² Auf Grundlage des Kompetenzreglementes delegiert der Gemeinderat Baubewilligungen und Verfügungen an die Abteilung Bau Planung Umwelt. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 63. Gebühren

- ¹ Die Gebühren und der Ersatz der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde (vgl. Anhang 7).

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 64. Übergangsbestimmung

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

§ 65. Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:
 - a) der Bauzonenplan vom 31.08.1998 (genehmigt am 20.06.2000) inklusive allen nachträglichen Teiländerungen
 - b) der Kulturlandplan vom 20.06.2000 (genehmigt am 20.06.2000) inklusive allen nachträglichen Teiländerungen (ausgenommen Weilerzone)
 - c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 31.08.1998 (genehmigt am 20.06.2000) inklusive allen nachträglichen Teiländerungen (ausgenommen Weilerzone; §33^{bis} Abs. 3 und 5 der Bau- und Nutzungsordnung vom 31.08.1998 werden infolge Widerspruchs zum Bundesrecht ebenfalls aufgehoben.).

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

P. Stirnemann

Die Gemeindeschreiberin

A. Geissmann

Genehmigung

Anhang 1 Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§1 BNO)

Der Gemeinderat Gränichen erlässt, gestützt auf §1 BNO vom 30.11.2021 die nachstehenden Vorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Zweck

- ¹ Diese Richtlinien bezwecken, die in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für das Kulturland formulierten Schutzziele umzusetzen und die dafür notwendigen Unterhaltsmassnahmen festzulegen.
- ² Es gelten generell die unter § 22 BNO (Naturschutzzonen im Kulturland) § 32 BNO (Naturobjekte) und § 35 BNO (Kulturobjekte) formulierten Bestimmungen.
- ³ Die in der BNO für die jeweiligen Naturobjekte und Naturschutzzonen formulierten Bewirtschaftungsbestimmungen können durch die kantonalen Labiola-Verträge präzisiert werden. Sind die entsprechenden Nutzungsbestimmungen in Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschaftern festgelegt, haben diese prioritäre Gültigkeit.
- ⁴ Die Landwirtschafts- und Naturschutzkommission wird mit der Umsetzung dieser Richtlinie beauftragt. Fallweise ist der lokale Natur- und Vogelschutzverein beizuziehen.

§ 2. Pflegepläne

- ¹ Sind zwischen dem Bewirtschafter und dem Kanton keine Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen, erlässt der Gemeinderat, nötigenfalls unter Beizug von Fachleuten, spezielle Pflegepläne für folgende Gebiete:
 - Sämtliche Naturschutzzonen
 - Sämtliche Weiher, Tümpel
 - Naturschutzzone Wald in Privatbesitz.

B. Bestimmungen zu einzelnen Zonen und Objekten

§ 3. Extensive Weide

- ¹ In den im Kulturlandplan speziell bezeichneten Weideflächen (vgl. Anhang 3, Abschnitt C) ist eine schonende, ganzjährige Beweidung zulässig. Eine Dauerweide ist nicht zulässig.
- ² Keine flächendeckende Säuberungsschnitte, Düngung nur durch Weidetiere erlaubt.
- ³ Strukturen sind zu fördern (z.B. Dornstrauchgruppen, Ast- und Steinhaufen).
- ⁴ Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind als wichtige Kleinlebensräume und Zusatzfutterquelle zu erhalten, doch soll die Verbuschung insgesamt nicht zunehmen. Eine allfällige Unkrautbekämpfung hat mechanisch zu erfolgen.
- ⁵ Säuberungsschnitte dürfen nicht ganzflächig erfolgen.
- ⁶ Vegetationslose Tritt- und Lagerstellen sind durch geschickte Anordnung der Zaunöffnung und der Tränken möglichst gering zu halten.

§ 4. Trockenstandorte, Magerwiesen, Feuchtgebiete

- ¹ Die in Anhang 3, Abschnitt A aufgeführten Trockenstandorte / Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.
- ² In den Trockenstandorten / Magerwiesen werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für seltene Pflanzen- und Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert. Dies wird je nach Typ durch eine Nutzung ohne Düngung sowie späterem Heu- und Emdschnitt erreicht. In Ausnahmefällen ist eine beschränkte Beweidung mit Rindern im Herbst zulässig. Sind vertraglich keine anderen Vorgaben geregelt, findet der Schnitt nicht vor Mitte Juni statt.
- ³ Streuwiesen / Feuchtstandorte (vgl. Anhang 3, Abschnitt B) sind als Streuland genutzte Feucht- und Nasswiesen. Ihre Nutzung beschränkt sich auf einen Schnitt im Herbst. Das Schnittgut ist wegzuräumen.

§ 5. Gewässer und ihre Ufer

- ¹ Die Uferbestockung ist gemäss den Vorgaben des Kantons zu pflegen und allenfalls mit Erlen, Eschen und Weiden und/oder mit Heckensträuchern zu ergänzen. Nadelbäume sind langfristig zu eliminieren, indem Abgänge durch standortgerechte Arten ersetzt werden. Verbauungen sind soweit möglich naturnah zu gestalten (z.B. Lebendverbau).
- ² Die Nutzung entlang der Gewässer richtet sich nach den Bestimmungen der Gewässerraumzone (vgl. § 28 BNO) bzw. der übergeordneten Gesetzgebung (BauG / GSchG).

§ 6. Hecken, Feld- und Ufergehölze

- ¹ Zusätzlich zu den im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 4, Abschnitt A aufgelisteten Hecken sind ausserhalb der Bauzonen sämtliche Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen und Gehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) landschaftlich und biologisch wertvoll und sollen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Ausnahmen richten sich nach dem Natur- und Landschaftsschutzdekret.
- ² Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.
- ³ Es darf pro Eingriffsjahr nicht mehr als 1/3 der Heckenlänge auf Stock gesetzt werden. Das abschnittsweise auf Stock setzen darf höchstens alle 3 Jahre erfolgen. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.
- ⁴ Ein 3 bis 6m breiter Krautsaum (Pufferstreifen) entlang der Hecke darf nur extensiv bewirtschaftet werden. Düngung, Umbruch und jegliche Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind untersagt.
- ⁵ Der Krautsaum ist beidseitig anzulegen (ausser entlang von Wegen, Mauern, Gewässern), darf nicht gedüngt und nicht vor dem 15. Juni gemäht werden.
- ⁶ Gehölze sowie Hecken sollen periodisch (ca. alle 5 - 8 Jahre) ausgelichtet werden. Ausschlagkräftige Arten wie Hasel, Traubenkirsche, Schwarzerle, Espe, Esche, können auf den Stock gesetzt werden (Sträucher ab einer Höhe von 5 m). Andere Arten sind lediglich zurückzuschneiden.
- ⁷ Die Gemeinde setzt sich ein für:
 - Umwandlung artenarmer Hecken durch Einsetzen weiterer einheimische Straucharten, insbesondere auch Dornensträucher (hoher biologischer Wert für viele Tierarten).
 - Förderung von Kleinstrukturen (Ast- und Steinhaufen).
 - Standortfremde Arten sind langfristig zu entfernen.
 - Neuanlage von Hecken, Förderung von Niederhecken.
 - Ersatzpflanzungen innerhalb bestehender Hecken.

§ 7. Kulturobjekte, Einzelbäume, Baumreihen, Alleen

- ¹ Die im Kulturland- und Bauzonenplan eingetragenen Einzelbäume (vgl. Anhang 4, Abschnitt C) sind wegen ihres besonderen naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wertes geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Geschützte Einzelbäume sind fachgerecht zu unterhalten
- ² Trockenmauern sind im Kulturlandplan als Schutzobjekte ausgeschieden (vgl. Anhang 5, Abschnitt A) und dürfen nicht entfernt werden. Insbesondere für Reptilien und andere Kleinlebewesen gelten die Trockenmauern als wertvoller Lebensraum und spielen eine wichtige Rolle in der Vernetzung, weshalb sie durch die Gemeinde nach Möglichkeit aufzuwerten oder neuanzulegen sind.

§ 8. Hochstamm-Obstbäume

Vgl. § 34 BNO

§ 9. Waldränder

- ¹ Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder nach Möglichkeit und, soweit dies landschaftlich sinnvoll ist, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig und artenreich zu erhalten bzw. anzulegen.
- ² Entlang dem Waldsaum gilt ein Pufferstreifen wie bei Hecken.

C. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 10. Vollzug

- ¹ Der Vollzug dieser Richtlinien obliegt dem Gemeinderat. Er kann Aufgaben einer Kommission oder einer privaten Organisation übertragen.

§ 11. Inkrafttreten

- ¹ Diese Richtlinien treten gleichzeitig mit der Bau- und Nutzungsordnung in Kraft.

Anhang 2 Liste der geschützten Bauten, Bauinventar (§ 37 BNO)

A. Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Plan- und Inventar-Nr.	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Vers.- Nr.	Parz- Nr.
1	Schloss Liebegg (1561/62)	Liebegg	321	705
2	Ref. Pfarrkirche (1661/63)	Friedhofweg	80	224
3	Umfassungsmauer der Kirche (1666)	Friedhofweg		478
4	Ehem. Beinhaus, (15./16.Jh.)	Kirchbündten	66	917
5	Ref. Pfarrhaus (1580, 1719)	Kirchbündten	65	970
6	Vogtshaus (1674)	Lochgasse	108	440
7	Speicher (1752)	Liebegg	1213	1511
8	Speicher (18. Jh.)	Rüthof (früher Eizopf)	2384	141

B. Kommunal geschützte Bauten mit Substanzschutz (Genehmigungsinhalt)

Plan- und Inventar-Nr.	Objekt	Strasse / Nr. / (Koordinaten)	Vers.- Nr.	Parz- Nr.
901	Kornhaus (1695, 1847)	Mitteldorfstrasse 20 (2649 744 / 1245 577)	121	407
902	Schulhaus (1890)	Mitteldorfstrasse 18 (2649 712 / 1245 608)	123	407
903	Gasthof zum Löwen (1723)	Vorstadtstrasse 1 (2649 652 / 1245 740)	1	1155
904	Waschhaus (17.Jh.)	Kirchbündten (2650 287 / 1245 492)	64	970
905	Wohnhaus (1907)	Kirchweg 3 (2650 168 / 145 246)	45	483
906	Kleinbauernhaus, Hochstudhaus (18.Jh.)	Lochgasse 7 (2649 755 / 1245 518)	104	442
907	Kleinbauernhaus, Hochstudhaus (17.Jh.)	Hinterhagweg 9 (2650 073 / 1245 354)	83A, B	460
908	Löwenscheune (1801)	Unterdorfstrasse 2 (2649 636 / 1245 756)	2	1155
909	Kleinbauernhaus, Hochstudhaus (17.Jh.)	Vorstadtstrasse 24 (2649 918 / 1246 042)	172	1206
910	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18.Jh.)	Hintere Gasse 12 (2649 906 / 1246 370)	193	3441
911	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18.Jh.)	Höhenweg 1 (2649 938 / 1246 308)	196	1227
912	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18.Jh.)	Eifeldstrasse 15 (2650 440 / 1245 467)	252	1489
913	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (um 1800)	Hochspüelstrasse 63 (2651 145 / 1245 453)	261	846
914	Kleinbauernhaus, Hochstudhaus (18.Jh.)	Hochspüelstrasse 56 (2651 136 / 1245 405)	260	1503
915	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Unterdorfstrasse 5 (2649 605 / 1245 742)	135	390
917	Wohnhaus, Stöckli zum Mühlegebäude (1803)	Burghalde 8 (2649 700 / 1 245 470)	115	414
918	Speicher (1580)	Kirchbündten (2650 244 / 1245 493)	63	971

Plan- und Inventar-Nr.	Objekt	Strasse / Nr. / (Koordinaten)	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
919	Speicher (um 1800)	bei Oberdorfstrasse 1 (2650 127 / 1245 386)	71	981
920	Speicher (1817/1832)	Lochgasse 21 (2649 735 / 1245 240)	110	424
923	Speicher (1747)	Rütihof-Weid (2648 084 / 1243 858)	1604	11
926	Wohnhaus, ehem. Armenhaus, mit jüngerer Scheune (17. Jh., 1893)	Leerber 14 (2650 228 / 1245 542)	61	971
927	Wohnhaus (1907)	Mitteldorfstrasse 31 (2649 942 / 1245 547)	38	1102
928	Villa (1930)	Ruus 3 (2649 975 / 1245 907)	700	1708
929	Speicher (1792)	Rütihof-Weid (2648 098 / 1243 867)	2582	11
930	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Refental, Schulthessenweg 2 (2652 034 / 1244 105)	286	724
931	Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	Liebegg 7 (2651 487 / 1243 126)	311	710
932	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (1810)	Unteres Refental 5 (2652 295 / 1243 789)	302	762
933	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.)	Unteres Refental 10A, B (2652 279 / 1243 762)	303A,30 3B	733, 737
934	Wohnteil eines bäuerlichen Vielzweckbaus (1784)	Hochspüelstrasse 67a (2651 287 / 1245 424)	265A	1531
936	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.)	Bienstelstrasse 21 (2651 117 / 1245 053)	272	888

Anhang 3 Liste der Naturschutzzonen im Kulturland (§ 22 BNO)

A. Trockenstandort / Magerwiese

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
262	3.1.20	Schürberg
263	3.1.19	Tüelen
268	3.1.14	Hochspüelrain
270	3.1.11	Taudel
272	3.1.8	Bunacher
273	3.1.7	Weierwand-Waldrand Fuude
275	3.1.4	Vogelhütte
277	3.1.5	Oberer Badweg
278	3.1.33	Chrumbwoog/Pumpwerk
279	3.1.21	Räfetel
282	3.1.25 (evtl.)	Räfetel
283	3.1.31	Liebegg
284	3.1.29	Liebegg
285	3.1.28	Liebeggschule/Konvikt
287, 288, 289	3.1.34	Bahnbord WSB, Bläien-Liebegg
290	3.1.35	Pfendel
445	3.1.36	Moortal
446	3.1.36	Moortel
447	3.1.38	Staldematte
449	3.1.39	Loch/Stubemätteli
450	3.1.40	Stubemättli, Chalberweid, Schoornigloch
452	3.1.40	Manzenberg
453	-	Hasenacher
454	-	<u>Schnarpel</u>

B. Streuwiese / Feuchtstandort

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
1341, 1342	3.2.11	Schürberg, Tüelenbach
1340	3.2.14	Pfendelbach (kein Objektblatt vorhanden)
1339	3.2.15	Pfendelchöpfli
1343	3.2.18	Mühlebach/Loch
1344	3.2.19	Loch/Manzenberg
1345	-	Schürberg
1346	-	Vogtsbode / Beerishübel

C. Extensive Weide

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
264	3.1.17	Steigrueb
265	3.1.18	Chrumbwoog-Steigrube
266	3.1.12	Schaholte
267	3.1.15	Hochspüel
269	3.1.13	Hochspüelrain
271	3.1.10	Labi
280	3.1.23	Räfetel
281	3.1.22	Räfetel
286	3.1.27	Liebegg, Gutsbetrieb
448	3.1.37	Fluematt
451	3.1.40	Manzenberg
455	-	Chalberloch
471	3.1.9b	Schweini

Anhang 4 Liste der geschützten Naturobjekte (§ 32 BNO)

A. Hecken, Feld- und Ufergehölze

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
163	3.4.29d	Tüelen
164, 165	3.2.11	<u>Schürberg, Tüelenbach</u>
166	3.4.29c	Tüelenbach
167	3.4.29b	Tüelen
168	3.4.25	Bienstel
169	3.4.29a	Chrumbwoog
170	-	Tüele
171	3.4.22	Schaholte
172	3.4.25	Hochspüelrain
173	3.4.26	Hochspüelrain
174	3.4.23	Hochspüel
175	3.4.23	Hochspüel
176, 177	3.4.24	Labi-Taudel
178	-	Risi
179	-	Risi
180	-	Risi
181	-	Risi
182, 183	3.4.20	Häbiger
184	3.4.20	Häbiger
185	3.4.14b	Strick
186	3.4.14c	Strickweg
187	3.4.15a	Strickweg
188	-	Strick
189	3.4.17	Schweini-Risi
190	3.4.22	Schaholte
191	3.4.22	Schaholte
192	3.4.22	Schaholte
193	-	Hochspüel
194	3.4.22	Schaholte
195	-	Hochspüel
196	3.4.22	Schaholte
197	-	Hochspüel
198	3.4.25	Hochspüelrain
199, 200	3.4.25	Hochspüelrain
201	3.4.27	Chalchtare
202	3.4.27	Chalchtare

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
203	3.4.17	Schweini-Risi
204	3.4.19	Schweini-Häbiger
205	3.4.20	Häbiger
207	3.4.12	Vogelhütteweg
208	3.4.7d	Zilstrasse-Grubenweg
209	3.4.12	Vogelhütte
210	-	Vogelhütte
211	3.4.9	Höhenweg-Rütenen
213	3.4.10	Lümbeler Weiher
214	3.4.3	Eicheweg
215	3.4.2	Rynetelstrasse-Autobahn N1
216	3.4.7a	Hohlgasse
217	3.4.8	Höhenweg
218	-	Vorstadt
219, 220	3.4.28	In der Ei
221	3.4.35a	Refentalbach
222	-	Schnarpel
223	3.4.30	Refental
224	3.4.40	Liebegg
225	-	Unterrefental
226	-	Unterrefental
227	3.4.33	Rüfenen
228	-	Berg
229	3.4.30	Refental
230	3.4.31	Refental
231	-	Sunnehübel
232	-	Rain
233	-	Sunnehübel
234	3.4.32	Vogtsbode/Refental
235	3.4.32	Vogtsbode/Refental
236	3.4.32a	Vogtsbode/Refental
237	3.4.32b	Beerishubel
238	3.4.34	Refental
239	-	Unterrefental
240	-	Unterrefental
241	-	Unterrefental
242	3.4.34	Refental
243	3.4.34	Refental

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
244	3.4.35b	Refental
246	3.4.38a	Surmatte/Doossen
247	-	Liebegg
248	3.4.40	Liebegg
249	3.4.40	Liebegg
250	3.4.40	Liebegg
251, 252	3.4.39	Liebegg
253	-	Liebegg
254	-	Liebegg
255	3.4.36	Bläie/Bahnlinie
256	3.4.36	Bläie/Bahnlinie
257	3.4.44	Pfendel
258	3.4.44	Pfendel
259	3.4.43	Gulm
260	3.4.43	Gulm
261	3.4.41	Pfendelbach/Weiher
349	-	Liebegg
350	-	Liebegg
351, 352	3.4.47	Oberfeld
353	3.4.47	Oberfeld
354	3.4.47a	Moortal
355	3.4.45	Moortal Bifang
356	3.4.42	Moortalbach/Weiher
357	3.4.42	Moortalbach/Weiher
358	3.4.46	Moortal
359	-	Moortal
360	3.4.45	Moortal Bifang
361	-	Moortal
362	-	Moortal
363	3.4.46	Moortal
364	-	Moortal
365	3.4.52	Rütihof, Schnauzrain
366	3.4.51a	Rütihof/Ufbruch
367	-	Brandihof
368	3.4.50	Rütihof
369	-	Rütihof
370	-	Zelg
371	3.4.49	Rütihof/Bifangstrasse

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
372	3.4.51b	Rütihof, Weidli
373	3.4.53	Stalde-, Fluematte
374	3.4.53	Stalde-, Fluematte
377	3.4.58	Tunau
378	-	Chilehübel
379	-	Chilehübel
380, 381	-	Chilehübel
382	3.4.55	Chilehübel/Obergüpf
383, 384	3.4.56	Chilehübel
385	3.4.57	Hübelweg
386, 387	3.4.63	Manzenberg
388	-	Buckhalde
389	-	Buckhalde
390	3.4.62a	Stubemättli
391	3.4.62b	Lustgarte
392	3.4.60	Vogelsang, Chalberloch
393	-	Chalberloch
394	-	Vogelsang
395	3.4.64	Burghalde
396	-	Buckhalde
397	3.4.64	Burghalde
398	3.4.64	Burghalde
399	3.4.65	Gänstelfeld
400	3.4.66	Gänstel
401	3.4.67	Töndler
402	3.4.1	Wyna
403	3.4.1	Wyna
404	3.4.1	Wyna
405	3.4.1	Wyna
406	3.4.1	Wyna
407	3.4.61	Manzenberg/Loch
408	3.4.37	Stallacher/Doossen
409	-	Bodenacher
410	-	Lochbach

B. Gestufte Waldränder

Nr. im Plan _{neu}	Standort / Gebiet
1	Waldrand Ob Weiherwand
2	Waldrand Fuden (Forstwirtschaft)
3	Waldrand Fuden
4	Waldrand Schaholte Sibeziere
5	Waldrand Schaholte Sibeziere
6	Waldrand Zehnderhüsli (Folgeeingriff)
7	Waldrand Tüelen
8	Waldrand Schulthess
9	Waldrand Dossen
10	Waldrand Schmidmatte
11	Waldrand Moortel
12	Waldrand Zelg
13	Waldrand Ufbruch
14	Waldrand Häbigerchöpfli
15	Waldrand Flüerain

C. Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen / Alleen

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
320	-	Bunacher
322	-	Hödeliacher
323	3.6.9	Schürberg
324	-	Schürberg
325	-	Häbigerweg
326	3.6.3	Häbigerweg
327	3.6.1	Reservoir Fuude
328	3.6.7	Schaholte
329	-	Hochspüel
330	3.6.6	Häbiger
331	-	Rütene
332	-	Rütene
333	-	Rütene
334	-	Schaltematte
335	-	Unterrefental
336	-	Berg
337	3.6.10	Rütenen, Räfetel
338	-	Oberrefental
339	-	Oberrefental
340	-	Oberrefental
341	-	Berg

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
342	-	Berg
343	-	Berg
344	-	Berg
345	-	Doosse
346	3.6.12	Liebegg, Moränenhügel
347	3.6.12	Liebegg
348	3.6.13	Liebegg - Doossen
376	3.4.53	Flüematte
416	-	Chalberloch
417	3.5.5	Chalberloch

D. Tümpel / Weiher

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
316	3.2.2, 2.2.1	Lümbeler Weiher
317, 318	2.2.3	Pfendel
319	2.2.3	Pfendel
457	2.2.4	Bifang, Moortel
458	2.2.6	Rybiweiher, Vogelsang

F. Aussichtspunkte

Standort / Gebiet	m.ü.M	Koordinaten	Bemerkungen
Zilstrasse/Vogthaus	465	2650122 / 1245989	Grosse Bäume knappe Sicht
Unterhalb Manzenberg	481	2649129 / 1245124	
Unterhalb Schloss Liebegg	460	2651269 / 1243267	
Bei Schloss Liebegg	512	2651306 / 1243098	
Pfadiheim	510	2650342 / 1246201	
Fuden	538	2650971 / 1246078	
Nähe Zehnderhüsli / Strasse	523	2651497 / 1245606	
Chilehübel / Strasse	518	2649719 / 1244736	
Chilehübel / Strasse (nach Wald)	463	2649665 / 1244900	
Oberen Zinggen	452	2650437 / 1244400	Im Abbaugelände, Kieswerk
Gänstel / Kreuzung	451	2649066 / 1245685	
Doosse	532	2651716 / 1243577	

Anhang 5 Liste der geschützten Kulturobjekte (§ 35 BNO)

A. Trockenmauern

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
601	4.1.1	Liebegg und Hochspüelrain
602	4.1.2	Liebeggerwald
603, 604	-	Fuden

B. Sandsteinhöhlen

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
501	4.1.3	Liebeggerwald (Bestandteil des Bauinventars, GRA935)
502	4.1.4	Tüelen

C. Wyna-Brücke

Nr. im Planneu	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
924	-	Wasserwändi (Bestandteil des Bauinventars)

D. Brunnen

Nr. im Planneu	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
925A	-	Brunnen Kirchbündten (19. Jh.) (Bestandteil des Bauinventars)
925B	-	Brunnen Oberdorfstrasse 1 (1860) (Bestandteil des Bauinventars)
925C	-	Brunnen Oberdorfstrasse 3 (19. Jh.) (Bestandteil des Bauinventars)

Anhang 6 Liste der geschützten Nistplätze, gebäudebewohnende Tierarten (§ 32 BNO)

A. Fledermaus

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
[1]	-	Vogtshaus, Lochgasse 11 (in Gebäude, Estrich)
[2]	-	Lochgasse 13a (in Gebäude, Zwischendach)
[3]	-	Taudelweg 7 (in Gebäude, Zwischendach)

B. Gebäudebrüter (Schwalben, Segler)

Nr. im Plan _{neu}	Inventar-Nr. _{alt}	Standort / Gebiet
(1)	-	Lochgasse (Kornhaus)
(2)	-	Mitteldorfstrasse (Dorfschulhaus)
(3)	-	Hochspüelstrasse 35
(4)	-	Hochspüelstrasse 57
(5)	-	Hinterhagweg (Mehrzweckhalle)
(6)	-	Mitteldorfstrasse 27
(7)	-	Weierbachweg 1
(8)	-	Wydenweg 11
(9)	-	Bleienstrasse 4 (Mattenhof)
(10)	-	Bleienfeldweg 5
(11)	-	Bleienfeldweg 10
(12)	-	Käsereiweg 2
(13)	-	Käsereiweg 4
(14)	-	Leerber 12
(15)	-	Rynetelstrasse 21
(16)	-	Holtenstrasse 1
(17)	-	Holtengraben 17
(18)	-	Talbachstrasse 27 (Stall)
(19)	-	Refentalstrasse 18 (Scheune)
(20)	-	Vogelsang 1
(21)	-	Hochspüelstrasse

Anhang 7 Gebührentarif (§ 63 BNO)

Ordentliche Gebühren	¹ Für Baubewilligungen, einschliesslich Baukontrollen, ist eine Gebühr von 3 ‰ der geschätzten Baukosten (für Gebäude berechnet nach den Normen der SIA aufgrund des kubischen Inhaltes) zu erheben; mindestens jedoch Fr. 275.--.
Mehraufwendungen	² Mehraufwendungen infolge mangelhafter Baugesuche, besonders aufwendiger Prüfungen, spezieller Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sowie Nichtbeachtung von Vorschriften sind nach Aufwand zu belasten.
Auslagen	³ Die Kosten für die Publikation der Baugesuche und für Gutachten werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.
Vorentscheide	⁴ Für Vorentscheide wird 0,5 ‰ der geschätzten Bausumme als Bearbeitungsgebühr erhoben (Ausnahme § 24 Abs. 4 BNO).
Rückzug/Abweisung	⁵ Für die Behandlung von Baugesuchen, die zurückgezogen oder nicht bewilligt werden, beträgt die Behandlungsgebühr ½ der normalen Gebühr.
Fälligkeit	⁶ Die in der Baubewilligung festgelegten Baubewilligungsgebühren sind vor Baubeginn zu entrichten. Sie sind auch geschuldet, wenn von der Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird.
Bussen, ordentliche Gebühren	⁷ Die Höhe von Bussen in Bezug auf Verwaltungsstrafen gemäss §160 BauG, sowie Änderungen zu den ordentlichen Gebühren legt der Gemeinderat fest.

Dieser Gebührentarif ist von der Gemeindeversammlung Gränichen an der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 beschlossen worden.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann
P. Stirnemann

Die Gemeindeschreiberin
A. Geissmann

Gemeinde Gränichen

Ortsplanung

AENDERUNG Nr.3.....
zu Bno/Bo/No vom 20.6.00

Änderung Kulturlandplan:
Weilerzonen Rütihof/Refental

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsvorschriften

Mit Korrekturvorschlag aufgrund der Einspracheverhandlung vom 14. 9. 04

Erläuterungsbericht vom 13. 7. 2004

Vorprüfungsbericht vom 7. 7. 2004

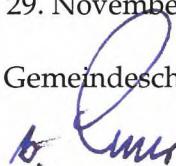
Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom 2. – 31. August 2004

Beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 29. November 2004

Der Gemeindeammann



Der Gemeindegemeinderat

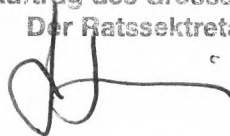


Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 8. November 2005

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Ratssekretär



1838/Wa
14. 9. 2004

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU

Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 01 - 318 78 24 Fax 01 - 312 64 11
E-mail: h.wandeler@snz.ch

Bestimmungen für die Weilerzonen

Vorbemerkung: Die Bestimmungen für die Weilerzone werden im Kap. 3.7, als § 33bis eingefügt. Die Tabelle in § 5 BNO wird sinngemäss angepasst.

§ 33 bis**Weilerzonen**

1 Die Weilerzonen Rütihof und Refental dienen der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerung von bestehenden, nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten sowie der gärtnerischen Nutzung des Umschwungs in den Weilern Rütihof und Refental. Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone

2 Zulässig sind Gebäude- und Grundstücksnutzungen, die mit dem Charakter der Weiler vereinbar sind (Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen usw.) und keine übermässigen Immissionen verursachen. Pro Gebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig; neue Hauptbauten sind nicht gestattet.

3 Hauptgebäude dürfen im Rahmen des bestehende Bauvolumens umgebaut, erneuert und ersetzt werden. Dabei darf die überbaute Fläche gegenüber dem heutigen Zustand um max. 30 m² vergrössert werden.

Aufgehoben

Im weiteren dürfen für Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs. 1 ABauV zusätzlich max. 40 m² Fläche überbaut werden.

~~Für bestehende gewerbliche Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 43 RPV.~~

4 Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Gestaltung, Material und Farbe sehr gut ins Orts- und Quartierbild einordnen und mit dem Charakter des Weilers vereinbar sein. Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall die nötigen Bau- und Gestaltungsauflagen.

5 Das im Weiler Rütihof speziell bezeichnete Gebiet ist für eine örtlich und zeitlich beschränkte Freizeitnutzung und eine damit im Zusammenhang stehende Parkierung bestimmt. Art und Umfang solcher Nutzungen werden im Rahmen von Baubewilligungen im einzelnen festgelegt. Dabei sind einzelne, zeitlich beschränkte Fahrnisbauten zulässig. Für Parkierung ist eine beschränkte Befestigung des Bodens (wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) zulässig, jedoch kein durchgehender Hartbelag.

Aufgehoben

6 Vor der Ausarbeitung definitiver Projektpläne ist beim Gemeinderat eine Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben einzuholen. Diese ist gebührenfrei.

7 Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Kantons erteilt werden.