

## Gemeinde Seon

### Gesamtrevision Nutzungsplanung – Bau- und Nutzungsordnung gemäss § 15 BauV

Synoptische Darstellung Bauordnung (BO) vom 23. November 2001 und Nutzungsordnung Kulturland (NO) vom 25. September 1995 - Entwurf Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 12. Dezember 2018, Stand: Erlass

Schwarz: Unverändert  
~~Schwarz:~~ Gelöscht  
Rot: materielle Änderungen

#### Abkürzungen

|               |  |
|---------------|--|
| M-BNO         | Muster-Bau- und Nutzungsordnung, Kanton Aargau, Empfehlung für die Nutzungsplanung (§ 15 BauV), Stand Mai 2018 |
| BauG          | Baugesetz (SAR 713.100; Stand 1. Mai 2017)   |
| BauV          | Bauverordnung (SAR 713.121; Stand 1. Januar 2018)  |
| BO            | Bauordnung der Gemeinde Seon vom 23. November 2001   |
| NO Kulturland | Nutzungsordnung Kulturland der Gemeinde Seon vom 25. September 1995  |

| Rechtskräftige BO und NO Kulturland  | Entwurf BNO   | Bemerkung                                     |
|--|---|---|
| 1 GELTUNGSBEREICH  | 1 GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT   |   |
| <b>§ 1 Geltungsbereich</b>   | <b>§ 1 Geltungsbereich</b>  |   |
| <sup>1</sup> Die Bauordnung beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. <sup>1</sup>   | <sup>1</sup> Die <b>Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das</b> kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.   | neue Formulierung gemäss M-BNO                |
| <sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.        | <sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.   | neue Formulierung gemäss M-BNO                |
| <sup>3</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie die Bodennutzung ausserhalb der Bauzone richtet sich nach der Nutzungsordnung Kulturland. | <sup>3</sup> Die <b>BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</b>  | Die NO Kulturland wird in die BNO integriert. |
| <b>§ 1 Geltungsbereich [NO Kulturland]</b>   |   |   |
| Die Nutzungsordnung Kulturland regelt die Bodennutzung der Gebiete, die gemäss Zonenplan ausserhalb des Baugebietes liegen.                          |   | Dito  |
| <b>§ 2 Übergeordnetes Recht<sup>2</sup></b>  | <b>§ 2 Übergeordnetes Recht</b>   |   |
| <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.   | <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten. | neue Formulierung gemäss M-BNO                |

<sup>1</sup> Die Vorschriften der Bauordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

<sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich in den Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Kantons Aargau.

| Rechtskräftige BO und NO Kulturland   | Entwurf BNO   | Bemerkung                      |
|---|---|--------------------------------|
| 2 RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE   | 2 RAUMPLANUNG   |                                |
| <b>§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung</b>  | <b>§ 3 Planungsgrundsätze</b>   |                                |
| <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat unterstützt die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen in beratender Hinsicht bei der Erarbeitung von Richtplänen und Konzepten zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.</p> | <p><sup>1</sup> Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;</li> <li>b) der Aufwertung von Aussenräumen;</li> <li>c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.</li> </ul> | neue Formulierung gemäss M-BNO |
|   | <p><sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.</p>   |                                |
|   | <p><sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.</p>   |                                |
|   | <p><sup>4</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.</p>  |                                |
|   | <p><sup>5</sup> 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.</p>  |                                |
|   | <p><sup>6</sup> Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.</p>   |                                |

| Rechtskräftige BO und NO Kulturland  | Entwurf BNO  | Bemerkung                      |
|--|--|--------------------------------|
| <p><b>§ 4 Bauzonenplan</b></p>   |  |                                |
| <p>Der Bauzonenplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Bauordnung. Er kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>  |  | entfällt                       |
| <p><b>§ 2 Kulturlandplan [NO Kulturland]</b></p>   |  |                                |
| <p><sup>1</sup> Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Nutzungsordnung. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>   |  | entfällt                       |
| <p><sup>2</sup> Das Landschaftsinventar ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind. Im übrigen haben Inventare keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum.</p>   |  | entfällt                       |
| <p><b>§ 5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne, Landumlegung (§§ 16 ff. , §§ 72 ff. BauG)</b></p>  | <p><b>§ 4 Sondernutzungspläne</b></p>  |                                |
| <p>Die im Bauzonenplan bandierten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Soweit nötig, werden Landumlegungen durchgeführt. Wenn die zweckmässige Erschliessung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf den Sondernutzungsplan verzichtet werden.</p> | <p><sup>1</sup> Die im Bauzonenplan <b>speziell bezeichneten Flächen</b> dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p> | neue Formulierung gemäss M-BNO |

| Rechtskräftige BO und NO Kulturland | Entwurf BNO   | Bemerkung                                       |
|-------------------------------------|---|---|
|                                     | <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Gestaltungspläne für Teilgebiete erlassen oder die Umsetzung in Etappen verlangen.  | neue Formulierung gemäss M-BNO                  |
|                                     | <sup>3</sup> In der Wohn- und Gewerbezone WG darf mit einem Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss § 8 BauV nur realisiert werden, sofern sich das Gebäude in das Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung einpasst.  |   |
|                                     | <sup>4</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist ein Energiekonzept für die künftige Bebauung zu erarbeiten, das Massnahmen, verbindliche Vorschriften und Empfehlungen vorsieht, die einen niedrigen Ressourcenaufwand bei der Erstellung und eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung der Gebäude gewährleisten.  |   |
|                                     | <sup>5</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 58 vorzulegen.  | Mobilitätskonzept als Bestandteil verpflichtend |
|                                     | <b>§ 5 Zielsetzungen Gestaltungspläne</b>   | neu gemäss M-BNO                                |
|                                     | <sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet " <b>Heidegrabe</b> " sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:<br>a) Das ehemalige Gewerbegebiet soll für Wohnzwecke und gewerbliche Tätigkeit genutzt werden können.<br>b) Auf Grund der künftigen guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahnhaltestelle Seon Nord) ist eine verdichtete Bauweise vorzusehen. |   |

| Rechtskräftige BO und NO Kulturland | Entwurf BNO   | Bemerkung |
|-------------------------------------|---|-----------|
|                                     | <p>c) Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen.</p> <p>d) Mit dem Lärmschutznachweis ist darzulegen, dass die Lärmschutzvorschriften für die Wohnnutzungen eingehalten werden können.</p>   |           |
|                                     | <p><sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan für das Areal "<b>Büechler</b>" sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:</p> <p>a) Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmässig zu verteilen.</p> <p>b) Gebäude entlang der Seetalstrasse können zum Schutze dahinterliegender Wohnbauten vor dem Verkehrslärm als geschlossene Häuserzeile ausgebildet werden.</p> <p>c) Es ist eine gemeinschaftliche unterirdische Parkierungsanlage für die erforderlichen Abstellplätze vorzusehen. Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch erstellt werden.</p> <p>d) Gegen den Aabach hin ist eine durchgrünte Wohnbebauung mit grossen Aussenraumqualitäten zu schaffen.</p> <p>e) Der Feuerwehrrbach an der Arealgrenze ist in das Freiraumkonzept miteinzubeziehen.</p> <p>f) Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen.</p> |           |
|                                     | <p><sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet "<b>Giessi</b>" sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu</p>  |           |

| Rechtskräftige BO und NO Kulturland | Entwurf BNO  | Bemerkung               |
|-------------------------------------|--|-------------------------|
|                                     | <p>erfüllen:</p> <p>a) Im ehemaligen Gewerbegebiet ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.</p> <p>b) Es ist eine gemeinschaftliche unterirdische Parkierungsanlage für die erforderlichen Abstellplätze und eine zweckmässige Erschliessung vorzusehen. Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch erstellt werden.</p> <p>c) Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf den Umgang mit dem Gewässerraum des Aabachs und den Übergang zur Nichtbauzone zu legen.</p> <p>d) Es ist nachzuweisen, dass der Hochwasserschutz ausreichend gewährleistet ist.</p> |                         |
|                                     | <p><b>§ 6 Strassenraumgestaltung</b></p>   | <p>neu gemäss M-BNO</p> |
|                                     | <p><sup>1</sup> Bei Sondernutzungsplänen und wesentlichen Bauprojekten ist der Strassenraum einzubeziehen, insbesondere bezüglich der Gestaltung, Ausstattung und Einteilung des Aussenraumes.</p>   |                         |
|                                     | <p><sup>2</sup> Gestalterische und bauliche Lärmschutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.</p>  |                         |
|                                     | <p><sup>3</sup> Die Umsetzung von Massnahmen kann etappenweise erfolgen.</p>   |                         |

| Rechtskräftige BO und NO Kulturland  | Entwurf BNO  | Bemerkung                                    |
|--|--|--|
|  | <sup>4</sup> Im Gebiet „Unterdorf“ ist der Entwicklungsrichtplan Ortskern zu berücksichtigen.  |  |
| <b>§6 Kommunale Richtpläne und Konzepte</b>  | <b>§ 7 Weitere Planungsinstrumente</b>   |  |
|  | <sup>1</sup> Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.   | neu gemäss M-BNO                             |
|  | <sup>2</sup> Kommunale Richtpläne und Konzepte (wie Entwicklungsrichtpläne, der Kommunale Gesamtplan Verkehr usw.) zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf und sind behördenverbindlich. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete. | neu gemäss M-BNO                             |
| <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann kommunale Richtpläne und Konzepte (Verkehrsrichtplan, Verdichtungsplan, etc.) erlassen. Diesen Plänen kommt keine grundeigentü-merverbindliche Wirkung zu. | <sup>3</sup> Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.   | neue Formulierung und Ergänzung gemäss M-BNO |
| <sup>2</sup> Vor dem Erlass wird die Mitwirkung der Bevölkerung gewährleistet.   | <sup>4</sup> Richtpläne sind vor dem Erlass durch den Gemeinderat 30 Tage zur Mitwirkung aufzulegen.   | Neue Formulierung                            |
| <b>3 ZONENVORSCHRIFTEN</b>   | <b>3 ZONENVORSCHRIFTEN</b>   |  |
| <b>3.1 Bauzonen</b>  | <b>3.1 Bauzonen</b>  |  |
|  | <b>§ 8 Übersicht Bauzonen</b>  | neu gemäss M-BNO                             |



| Rechtskräftige BO und NO Kulturland | Entwurf BNO   | Bemerkung |
|-------------------------------------|---|-----------|
|                                     | <sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: |           |

Schwarz = rechtsgültige BO

hellblau hinterlegt = Entwurf BNO

rot = Änderung

| Bauzone      | Signatur | Farbe | Vollgeschosse max. | Ausnutzungsziffer max. | Ausnutzungsziffer min. | Gesamthöhe Schrägdachbauten<br>Reduktion Gesamthöhe nach Hangneigung<br>vgl. § 8 Abs. 4 | Gesamthöhe Flachdachbauten<br>Reduktion Gesamthöhe nach Hangneigung<br>vgl. § 8 Abs. 4 | Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge [m],<br>vgl. § 8 Abs. 6 | Grenzabstand                                 | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|--------------|----------|-------|--------------------|------------------------|------------------------|---|--|--|--|-----------------------|-------------------|
| Kernzone     | K        | braun | -                  | -                      | -                      | 15 m  |  | 18 m   | 4 m bis 2 VG<br>5 m bei 3 VG<br>5 m bei 4 VG | III                   | § 7               |
| Kernzone     | K        | braun | -                  | -                      | -                      | 17 m  | 15 m   | 18 m   | 5 m <sup>1</sup>                             | III                   | § 9               |
| Zentrumszone | Z        | beige | 4                  | 1.0                    | -                      | Richtwerte gemäss ERP   |  | -  | Richtwerte<br>gemäss ERP                     | III                   | § 10              |

<sup>1</sup> Vorbehältlich Abs. 7

|  |       |                             |    |                          |     |                      |                      |      |   |     |      |
|--|-------|-----------------------------|----|--------------------------|-----|----------------------|----------------------|------|---|-----|------|
| <b>Wohnzone 2</b><br>Reihen- und Terrassenhäuser und bei Arealüberbauung ab<br>Landfläche 3'000 m <sup>2</sup> ; keine Erhöhung der Geschosszahl | W2    | orange                      | 2  | 0.4<br>0.55              |     | 1                    |                      | 12 m | 4 m   | II  | § 8  |
| <b>Wohnzone 2</b><br>Reihen- und Terrassenhäuser   | W2    | orange                      | 2  | 0.5<br>0.6               | 0.4 | 11 m                 | 9 m                  | 12 m | 4 m   | II  | § 11 |
| <b>Wohnzone 3</b><br>bei Arealüberbauung mit Landfläche ab 3'500 m <sup>2</sup> ; keine Er-<br>höhung der Geschosszahl                           | W3    | rot                         | 3  | 0.6<br>0.7               |     | 12 m                 |                      | 15 m | 7 m   | II  | § 9  |
| <b>Wohnzone 3</b>  | W3    | rot                         | 3  | 0.7                      | 0.5 | 14 m                 | 12 m                 | 15 m | 7 m   | II  | § 12 |
| <b>Wohn- und Gewerbezone 3</b>   | WG3   | rot/violett-<br>schraffiert | 3  | 0.55<br>0.7 <sup>2</sup> |     | 14 m                 | 10 m                 | 15 m | 4 m bis 2 VG<br>7 m bei 3 VG                  | III | § 10 |
| bei Arealüberbauung mit Landfläche ab 3'500 m <sup>2</sup>   |       |                             | +1 | 0.6<br>0.75              |     |                      |                      |      |   |     |      |
| <b>Wohn- und Gewerbezone</b>   | WG    | rot/violett                 | 3  | 0.8                      | 0.5 | 14 m                 | 12 m                 | 15 m | 7 m <sup>2</sup>                              | III | § 13 |
| Für Wohnen   |       |                             |    | 0.6                      |     |                      |                      |      |   |     |      |
| Für Gewerbe  |       |                             |    | 0.6                      |     |                      |                      |      |   |     |      |
| <b>Gewerbezone</b>   | G     | violett                     |    |                          |     | 14 m                 | 10 m                 |      | von GR festge-<br>legt, am Zo-<br>nenrand 8 m | III | § 11 |
| <b>Arbeitszone I</b>   | Ar I  | violett                     | -  | -                        | -   | 14 m                 | 10 m                 | -    | o <sup>1</sup>                                | III | § 14 |
| <b>Industriezone</b>   | I     | blau                        |    |                          |     | von GR<br>festgelegt | von GR<br>festgelegt |      | von GR<br>festgelegt                          | IV  | § 12 |
| <b>Arbeitszone II</b>  | Ar II | blau                        | -  | -                        | -   | o                    | o                    | -    | o   | IV  | § 15 |

<sup>1</sup> Firsthöhe max. in der Ebene 9 m; Firsthöhe max. am Hang (ab 10 %) 10 m

<sup>2</sup> 0.7 wenn die gesamte Erdgeschossfläche für Läden und/oder Gewerbe genutzt wird

<sup>1</sup> vorbehältlich Abs. 7

<sup>2</sup> vorbehältlich Abs. 8

|   |      |           |   |   |   |                   |                   |   |                   |     |      |
|---|------|-----------|---|---|---|-------------------|-------------------|---|-------------------|-----|------|
| Spezialzone „Iglisten“                  | SI   | blau      |   |   |   | von GR festgelegt | von GR festgelegt |   | von GR festgelegt | IV  | § 13 |
| Spezialzone Iglisten                    | SI   | türkis    | - | - | - | o                 | o                 | - | o                 | IV  | § 16 |
| Spezialzone „Strigel“ Retterswil        | SS   | blau      |   |   |   |                   |                   |   |                   | IV  | § 14 |
| Spezialzone Strigel                     | SS   | türkis    | - | - | - | o                 | o                 | - | o                 | IV  | § 17 |
| Dorfzone Retterswil                     | DR   | hellbraun |   |   |   |                   |                   |   |                   | III | § 15 |
| Dorfzone Retterswil                     | DR   | hellbraun | - | - | - | -                 | -                 | - | -                 | III | § 18 |
| Dorfzone Vorderberg                     | DV   | beige     |   |   |   |                   |                   |   |                   | III | § 16 |
| Dorfzone Vorder- / Hinterberg           | DV/H | hellbraun | - | - | - | -                 | -                 | - | -                 | III | § 19 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA | grau      |   |   |   |                   |                   |   |                   | III | § 17 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA | grau      | - | - | - | o                 | o                 | - | o                 | III | § 20 |
| Bis 2 Vollgeschosse                     |      |           |   |   |   |                   |                   |   |                   |     |      |
| Mehr als 2 Vollgeschosse                |      |           |   |   |   |                   |                   |   |                   |     |      |
| Grünzone                                | Gr   | grün      |   |   |   |                   |                   |   |                   |     | § 18 |
| Grünzone                                | Gr   | grün      | - | - | - | -                 | -                 | - | -                 | -   | § 21 |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung  |
|---|--|--|
|   | <p><sup>2</sup> Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p>  |  |
|   | <p><sup>3</sup> <b>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</b></p>   | Neue Formulierung.   |
|   | <p><sup>4</sup> <b>Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von: 10-20 % reduziert sich die Gesamthöhe um - 0.50m; mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um - 1.00 m.</b></p>  | Neue Bestimmung  |
|   | <p><sup>5</sup> In der Kernzone K und der Wohn- und Gewerbezone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen. <b>Bei Verkaufsflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind 4.5 m zugelassen.</b> Die Gesamthöhe der Gebäude erhöht sich um die Differenz gegenüber der Normalvollgeschosshöhe von 3.2 m, <b>maximal um 0.8 m.</b></p>   | Normalvollgeschosshöhe gemäss § 49 BauG / § 22 BauV. Für Gebäude mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m <sup>2</sup> werden Geschosshöhen im EG von 4.5 m zugelassen, die Gesamthöhe darf sich jedoch nur um maximal 0.8 m erhöhen. |
| <p><b>§ 27 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag</b><br/><sup>1</sup> Wird die in den Vorschriften für die einzelnen Zonen bezeichnete Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um <math>\frac{1}{4}</math> der Mehrlänge gegenüber der Hauptwohnseite und <math>\frac{1}{8}</math> gegenüber allen anderen Seiten, jedoch höchstens um 6 m auf der Hauptwohnseite und um 2 m auf alle übrigen Seiten.</p> | <p><sup>6</sup> Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge gegenüber der Hauptwohnseite und um ein Achtel gegenüber allen anderen Seiten, jedoch höchstens um 6.0 m auf der Hauptwohnseite und um 2.0 m auf allen übrigen Seiten. Bei schräg zum Gebäude verlaufender Parzellengrenze kann der Mehrlängenzuschlag um je max. 2.0 m flächengleich ausgeglichen werden. Der</p> | Mehrlängenzuschlag; bisher geregelt in § 27 BO; Unverändert.   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung   |
|---|--|---|
|   | Grenzabstand darf in keinem Falle unterschritten werden.   |   |
| <p><b>§ 11 Gewerbezone</b><br/>Am Rand der Gewerbezone sowie gegenüber bestehenden Wohngebäuden innerhalb der Zone ist ein Grenzabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Im übrigen bestimmt der Gemeinderat die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen.</p> | <p><sup>7</sup> In der Kernzone ist gegenüber angrenzenden Wohnzonen W2 und W3 ein Grenzabstand von mindestens 8 m einzuhalten.</p>  | <p>Zum Schutz der angrenzenden Wohnbauten wurde die Grenzabstandsregelung am Bauzonenrand der Gewerbezone für die Kernzone übernommen. Aufgrund einer Einsprache wird § 8 Abs. 7 BNO dahingehend präzisiert, dass gegenüber angrenzenden Wohnzonen W2 oder W3 ein Grenzabstand von mind. 8 m einzuhalten ist. Zudem wird die Festlegung für die Arbeitszone I gestrichen, da die einzig verbleibende Arbeitszone I südseitig an eine WG angrenzt.</p> |
|   | <p><sup>8</sup> Wird ein Ersatzbau für ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen realisiert, bei dem die Gesamthöhe nicht markant verändert wird, beträgt der Grenzabstand mindestens 4 m. Bei einem nachträglichen Ausbau bis zur maximal zulässigen Gesamthöhe ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Vereinbarungen zur Regelung der Grenzabstände.</p> | <p>Bei zweigeschossigen Gebäuden gilt weiterhin ein Grenzabstand von 4 m, wenn Ersatzbauten zweigeschossig realisiert werden. Neubauten haben den ordentlichen Grenzabstand von 7 m einzuhalten.</p>  |
| <p><b>§ 7 Kernzone</b></p>  | <p><b>§ 9 Kernzone K</b></p>   |   |
| <p><sup>1</sup> Die Kernzone dient dem Wohnen, den Dienstleistungsbetrieben und dem mässig störenden Gewerbe. Für den Dorfkern wichtige Bauten und Anlagen sollen gefördert werden, namentlich Läden im Einzugsbereich der Unterdorfstrasse und der Milchgasse. Der Gemeinderat erstellt dazu einen Entwicklungsrichtplan.</p>                        | <p><sup>1</sup> Die Kernzone dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte.</p>   | <p>neue Formulierung; Die zwei letzten Sätze werden in Abs. 3 übernommen.</p>   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung          |
|---|--|--------------------|
| <p><sup>1 bis</sup> Zulässig sind Läden mit Nettoladenflächen bis maximal 1500 m<sup>2</sup> pro Betrieb oder pro funktional zusammengehörendes Bauvorhaben. Nicht zugelassen sind öffentliche Tankstellen inklusive Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlage und dgl.).</p> <p>Läden mit Nettoverkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> haben folgende Kriterien zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Lage in der Kernzone östlich der Seetalbahn</li> <li>b) ÖV-Güteklasse C</li> <li>c) Koordination der Anlieferung, der Kundenparkplätze und der Fussgängerbereiche mit benachbarten Anlagen</li> <li>d) Maximal 10 % der Parkfelder für die Kunden und das Personal dürfen als offene Abstellplätze gestaltet werden. In begründeten Fällen darf die Anzahl der Abstellplätze angemessen erweitert werden.</li> <li>e) Auf den Ortskern abgestimmte Baumassenverteilung (Gliederung, Massstäblichkeit, Proportionen)</li> </ul> | <p><sup>2</sup> Zulässig sind mässig störende Betriebe und Läden mit Nettoladenflächen bis maximal 1500 m<sup>2</sup> pro Betrieb oder pro funktional zusammengehörendes Bauvorhaben. Nicht zugelassen sind öffentliche Tankstellen inklusive Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlage und dgl.).</p> <p>Läden mit Nettoverkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> haben folgende Kriterien zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Lage in der Kernzone östlich der Seetalbahn;</li> <li>b) ÖV-Güteklasse C;</li> <li>c) Koordination der Anlieferung, der Kundenparkplätze und der Fussgängerbereiche mit benachbarten Anlagen;</li> <li>d) Maximal 10 % der Parkfelder für die Kunden und das Personal dürfen als offene Abstellplätze gestaltet werden. In begründeten Fällen darf die Anzahl der Abstellplätze angemessen erweitert werden;</li> <li>e) Auf den Ortskern abgestimmte Baumassenverteilung (Gliederung, Massstäblichkeit, Proportionen).</li> </ul> | <p>unverändert</p> |
|   | <p><sup>3</sup> Für den Dorfkern wichtige Bauten und Anlagen sollen gefördert werden, namentlich Läden im Einzugsbereich der Unterdorfstrasse und der Milchgasse. Der Gemeinderat erstellt dazu einen Entwicklungsrichtplan.</p>   | <p>unverändert</p> |
| <p><sup>2</sup> Bestehende, für den historischen Ortskern wichtige Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu</p>  | <p><sup>4</sup> Bestehende, für den historischen Ortskern wichtige Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und</p>   | <p>unverändert</p> |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung  |
|---|---|--|
| <p>pflegen. Sie dürfen durch Neubauten in ihrer gestalterischen Wirkung nicht gestört werden.</p>   | <p>zu pflegen. Sie dürfen durch Neubauten in ihrer gestalterischen Wirkung nicht gestört werden. <b>Der Rückbau ortsbildprägender Gebäude wird nur bewilligt, wenn ein Ersatzbau bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Dies ist mit einem unabhängigen Fachgutachten nachzuweisen.</b></p>  |  |
| <p><sup>3</sup> Fassaden- und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien. Bei Renovationen und Umbauten ist der Charakter des historisch wertvollen Ortsbildes zu bewahren. Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie und der Denkmalpflege Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.</p>   | <p><sup>5</sup> Fassaden- und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien. Bei Renovationen und Umbauten ist der Charakter des historisch wertvollen Ortsbildes zu bewahren. Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie und der Denkmalpflege Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.</p> | <p>unverändert</p>   |
| <p><sup>4</sup> Die Bauten haben sich in Stellung, Ausmass, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialwahl sowie Farbgebung so einzuordnen, dass der Charakter des historisch wertvollen Dorfbildes erhalten bleibt.</p> <p>Die maximale Firsthöhe beträgt 15.0 m.<br/>Der minimale Grenzabstand beträgt bei<br/>ein- und zweigeschossigen Fassaden 4 m<br/>drei- und viergeschossigen Fassaden 5 m</p> <p>Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 27 kommt bei Fassaden von mehr als 18 m Länge zur Anwendung.</p> | <p><sup>6</sup> Die Gebäude haben sich in Stellung, Ausmass, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialwahl sowie Farbgebung so einzuordnen, dass der Charakter des historisch wertvollen Dorfbildes erhalten bleibt.</p>   | <p>unverändert</p> <p>Firsthöhen und Grenzabstände werden in § 8 integriert.</p> <p>Mehrlängenzuschlag wird in § 8 integriert.</p> |
| <p><sup>5</sup> Die Bauten sind möglichst frühzeitig anzuzeigen.</p>  | <p><sup>7</sup> Die <b>Bauvorhaben</b> sind möglichst frühzeitig anzu-</p>  | <p>unverändert</p>   |

| Rechtskräftige BO und NO                              | Entwurf BNO   | Bemerkung   |
|---|---|---|
| Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. | zeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung.   |   |
|   | <b>§ 10</b> <b>Zentrumszone</b> <b>Z</b>  | Neue Bestimmung; Abgestimmt auf den Entwicklungsrichtplan.  |
|   | <sup>1</sup> Die Zentrumzone dient der baulichen Erneuerung, Aufwertung und Stärkung des Zentrums. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte.  |   |
|   | <sup>2</sup> In der Zentrumzone ist eine angemessene Nutzungsdichte in hochwertiger Gestaltung zu realisieren. Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung der Bebauung erlässt der Gemeinderat einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan.   |   |
|   | <sup>3</sup> In der Zentrumzone gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Werden die Festlegungen des Entwicklungsrichtplans umgesetzt, kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden.   |   |
|   | <sup>4</sup> Folgende Festlegungen sind im Entwicklungsrichtplan enthalten:<br>a) Baubereiche, Baulinien und Grenzabstände;<br>a) die Verteilung der Ausnützung, der zulässigen Anzahl Vollgeschosse und der Gesamthöhen auf die Baubereiche;<br>b) das zulässige Störmass von Betrieben und Läden pro Baubereich oder Teilbaubereich;<br>c) die maximal zulässigen Nettoladenflächen pro | gemäss GR-Entscheidung vom 07.09.15 werden keine Kriterien für Läden festgelegt, die grösser als 500 m <sup>2</sup> pro Einheit sind. |



| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung  |
|---|---|--|
|   | <p>Betrieb oder pro funktional zusammengehörendes Bauvorhaben pro Baubereich oder Teilbaubereich;</p> <p>d) wegweisende Aussagen zur Architektur, Erschliessung, Parkierung und zur Ausgestaltung des Fusswegnetzes sowie der öffentlichen und privaten Räume.</p>  |  |
|   | <p><sup>5</sup> Anlagen zur Anlieferung, Kunden- und Besucherparkplätze sowie Parkplätze für Angestellte sind als gemeinschaftliche Anlagen vorwiegend unterirdisch anzuordnen. In den im Entwicklungsrichtplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Anlagen zur Anlieferung und Parkfelder für die Kunden als offene Abstellplätze gestaltet werden. Die erforderliche Anzahl der Parkfelder für die Bewohner ist in Sammelgaragen unterirdisch anzulegen.</p> |  |
|   | <p><sup>6</sup> Zur Begutachtung aller bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, insbesondere bezüglich der Berücksichtigung des Entwicklungsrichtplanes und der Gestaltung, wählt der Gemeinderat eine mehrheitlich aus Fachleuten bestehende Kommission. Sie steht Bauinteressenten und Architekten schon während der Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt) zur Verfügung und berät den Gemeinderat im Bewilligungsverfahren.</p>                          |  |
| <p><b>§ 8 Wohnzone 2</b></p>  | <p><b>§ 11 Wohnzone W2</b></p>  |  |
| <p><sup>1</sup> Die Wohnzone 2 ist bestimmt für Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe.</p> | <p><sup>1</sup> Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe und Dienstleistungen) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe</p>   | <p>Anpassung an BauG/BauV; Umformulierung gemäss M-BNO</p> |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung                               |
|---|---|---|
|   | handelt.  |   |
| Bei Terrassen- und Reihenhäusern gelten die Gestaltungskriterien von Arealüberbauungen (vgl. § 21 A-bauV). Der Gemeinderat gibt ein Fachgutachten zur Einhaltung der Kriterien in Auftrag.  | <sup>2</sup> Bei Terrassen- und Reihenhäusern gelten die Gestaltungskriterien von Arealüberbauungen (vgl. § 39 BauV). Der Gemeinderat gibt ein Fachgutachten zur Einhaltung der Kriterien <b>zu Lasten der Bauherrschaft</b> in Auftrag.  | unverändert                             |
| <sup>2</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer (Az) beträgt 0.40. Der Gemeinderat kann die Az für Reihen- und Terrassenhäuser auf maximal 0.55 erhöhen.   |   | wird in § 8 integriert                  |
| <sup>3</sup> Es sind höchstens 2 Vollgeschosse gestattet. Die zulässige Firsthöhe beträgt 9 m in der Ebene und 10 m am Hang. <sup>3</sup>   |   | wird in § 8 integriert                  |
| <sup>4</sup> Der minimale Grenzabstand beträgt 4 m.   |   | wird in § 8 integriert                  |
| <sup>5</sup> Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 27 kommt bei Fassaden von mehr als 12 m Länge zur Anwendung.   |   | wird in § 8 integriert                  |
| <sup>6</sup> Bei Terrassenhäusern sind die einzelnen Stufen so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Nur die Fassaden der zwei untersten Stufen dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Terrassenhäuser auch seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht. Die Absätze 3 und 5 sind nicht anwendbar. | <sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern sind die einzelnen <b>Gebäudestufen gemäss § 17 BauV auszubilden</b> . Nur die Fassaden der zwei untersten <b>Geschosse</b> dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann eine seitliche Staffelung der Geschosse verlangen, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht. <b>Diese Regelung geht den Zonenbestimmungen betreffend zulässige Vollgeschosse und Mehrlängenzuschlag vor.</b> | Umformulierung: Anpassung Verweise BauV |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung              |
|---|--|------------------------|
| <b>§ 9 Wohnzone 3</b>   | <b>§ 12 Wohnzone W3</b>  |                        |
| <sup>1</sup> Die Wohnzone 3 ist bestimmt für Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.  | <sup>1</sup> Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. | neue Formulierung      |
|   | <sup>2</sup> Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet  | unverändert            |
| <sup>2</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.6.   |  | wird in § 8 integriert |
| <sup>3</sup> Es sind höchstens 3 Vollgeschosse gestattet. Die zulässige Firsthöhe beträgt 12 m.   |  | wird in § 8 integriert |
| <sup>4</sup> Der minimale Grenzabstand beträgt 7 m. Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 27 kommt bei Fassaden von mehr als 15 m Länge zur Anwendung.  |  | wird in § 8 integriert |
| <b>§10 Wohn- und Gewerbezone 3</b>  | <b>§ 13 Wohn- und Gewerbezone WG</b>   |                        |
| <sup>1</sup> Die Zone WG 3 ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m <sup>2</sup> pro Betrieb und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. | <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.   | unverändert            |
|   | <sup>2</sup> Mässig störende Betriebe und Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m <sup>2</sup> pro Betrieb und Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.         | unverändert            |
| <sup>2</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.55. Wenn die gesamte Erdgeschossfläche für Läden   |  | wird in § 8 integriert |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung                              |
|---|--|--|
| und/oder Gewerbe genutzt wird, beträgt die zulässige Ausnutzungsziffer 0.70.  |  |  |
| <sup>3</sup> Es sind höchstens 3 Vollgeschosse gestattet. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m, die zulässige Firsthöhe 14 m.   |  | wird in § 8 integriert                 |
| <sup>4</sup> Der minimale Grenzabstand beträgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 m für Gebäude mit zwei Vollgeschossen</li> <li>• 7 m für Gebäude mit drei Vollgeschossen</li> </ul>  |  | wird in § 8 integriert                 |
| <sup>5</sup> Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 27 kommt bei Fassaden von mehr als 15 m Länge zur Anwendung.   |  | wird in § 8 integriert                 |
| <b>§ 11 Gewerbezone</b>   | <b>§ 14 Arbeitszone I Ar I</b>   | Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO |
| <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie in unmittelbarem Zusammenhang mit ihnen stehende Läden bestimmt. Zulässig sind Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m <sup>2</sup> pro Betrieb. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. | <sup>1</sup> In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzungen und für Dienstleistungsbetriebe (inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen) zulässig. Es sind mässig störende Betriebe sowie in unmittelbarem Zusammenhang mit ihnen stehende Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m <sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. | Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO |
|   | <sup>2</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.   | unverändert                            |
| <sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m, die zulässige Firsthöhe 14 m. Davon ausgenommen sind einzelne technisch und betrieblich bedingte Gebäudeteile.   |  | wird in § 8 integriert                 |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung                                     |
|--|---|---|
| <p><sup>3</sup> Am Rand der Gewerbezone sowie gegenüber bestehenden Wohngebäuden innerhalb der Zone ist ein Grenzabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Im übrigen bestimmt der Gemeinderat die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen.</p>   |   | <p>wird in § 8 integriert</p>                 |
| <p><sup>4</sup> Es ist eine den Anforderungen des Standortes und seiner Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen. Diese ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall den minimalen Grünflächenanteil.</p>   | <p><sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind gemäss den kantonalen Vollzugshilfen zu gestalten.</p>  | <p>Umformulierung gemäss kantonalen M-BNO</p> |
|  | <p><sup>4</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.</p>  | <p>neue Bestimmung</p>                        |
| <p><b>§ 12 Industriezone</b></p>   | <p><b>§ 15 Arbeitszone II Ar II</b></p>   |   |
| <p><sup>1</sup> Die Industriezone ist bestimmt für mässig und stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie in unmittelbarem Zusammenhang mit ihnen stehenden Läden. Zulässig sind Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m<sup>2</sup> pro Betrieb. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> | <p><sup>1</sup> In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe (inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten, und Freizeitnutzungen) erlaubt. Es sind mässig und stark störende Betriebe sowie in unmittelbarem Zusammenhang mit ihnen stehende Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig.</p> | <p>Umformulierung gemäss kantonalen M-BNO</p> |
|  | <p><sup>2</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p>   | <p>unverändert</p>                            |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung                              |
|--|--|--|
| <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäude- und Firsthöhe.</p>   |  | wird in § 8 integriert                 |
| <p><sup>3</sup> Es ist eine den Anforderungen des Standortes und seiner Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen. Diese ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall den minimalen Grünflächenanteil.</p> | <p><sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind gemäss den kantonalen Vollzugshilfen zu gestalten.</p>   | Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO |
|  | <p><sup>4</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.</p>   | neue Bestimmung                        |
|  | <p><sup>5</sup> Einfriedungen von mehr als 1.80 m sind zulässig. Bis zu einer Höhe von 2.20 m dürfen sie an die Parzellengrenze gesetzt werden. Bei mehr als 2.20 m Höhe sind sie um die Mehrhöhe von der Parzellengrenze zurückzusetzen. Die gesetzlichen Strassenabstandsvorschriften bleiben vorbehalten.</p> | neue Bestimmung                        |
| <p><b>§ 13 Spezialzone Iglisten</b></p>  | <p><b>§ 16 Spezialzone Iglisten SI</b></p>   |  |
| <p><sup>1</sup> Die Spezialzone „Iglisten“ bezweckt die Weiterführung und Erweiterung der bestehenden Betriebe im Rahmen dieser Spezialindustriezone.</p>  | <p><sup>1</sup> Die Spezialzone Iglisten bezweckt die Weiterführung und Erweiterung der bestehenden Betriebe im Rahmen dieser Spezialindustriezone.</p>  | unverändert                            |
| <p><sup>2</sup> Zulässig sind Bauten für den Transport-, Bagger- und Aushubbetrieb, den Materialabbau, die Aufbereitung, die Wiederauffüllung, das Sortieren von Belagsabbruch- und Bauschuttmaterial sowie Werkstätten und Büros im Zusammenhang mit diesen</p>   | <p><sup>2</sup> Zulässig sind Bauten für den Transport-, Bagger- und Aushubbetrieb, den Materialabbau, die Aufbereitung, die Wiederauffüllung, das Sortieren von Belagsabbruch- und Bauschuttmaterial sowie Werkstätten und Büros im Zusammenhang mit diesen</p>   | unverändert                            |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung   |
|--|--|---|
| Betrieben. Neue Wohnungen und Wohnbauten sind nicht gestattet.   | Betrieben. Neue Wohnungen und Wohnbauten sind nicht gestattet.   |   |
| <sup>3</sup> Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäude- und Firsthöhe.                                    |  | wird in § 8 integriert                              |
| <b>§ 14 Spezialzone Strigel</b>  | <b>§ 17 Spezialzone Strigel SS</b>   |   |
| <sup>1</sup> Die Spezialzone „Strigel“ bezweckt die Weiterführung und Erweiterung des bestehenden Betriebes.   | <sup>1</sup> Die Spezialzone Strigel bezweckt die Weiterführung und Erweiterung des bestehenden Betriebes.   | unverändert   |
| <sup>2</sup> Zulässig sind Bauten für den bestehenden metallverarbeitenden Betrieb. Neue Wohnungen und Wohnbauten sind nicht zulässig.   | <sup>2</sup> Zulässig sind Bauten für den bestehenden metallverarbeitenden Betrieb. Neue Wohnungen und Wohnbauten sind nicht zulässig.   | unverändert   |
| <sup>3</sup> Für die Baumasse gilt § 12 sinngemäss. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in die Landschaft zu achten. Der talseitige Rand der Zone ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. | <sup>3</sup> <b>Neubauten sind gut in die Landschaft einzupassen.</b> Der talseitige Rand der Zone ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  | wird in § 8 integriert; unverändert                 |
| <b>§ 15 Dorfzone Retterswil</b>  | <b>§ 18 Dorfzone Retterswil DR</b>   |   |
| <sup>1</sup> Die Dorfzone Retterswil ist für die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung sowie für die Erhaltung und Erneuerung des schutzwürdigen Ortsbildes bestimmt.   | <sup>1</sup> Die Dorfzone Retterswil <b>dient hauptsächlich</b> der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung <b>des schutzwürdigen Ortsbildes, wobei eine massvolle zeitgemässe Erneuerung zulässig ist.</b> | neue Formulierung, Präzisierung des primären Ziels. |
| <sup>2</sup> Die Bauten dürfen zu Landwirtschafts-, Wohn- und mässig störenden, verkehrsarmen Gewerbe-zwecken genutzt werden. Es sind pro Gebäude höchstens drei Wohneinheiten zugelassen. Bei zweckentfremdeten   | <sup>2</sup> Die <b>Gebäude</b> dürfen zu Landwirtschafts-, Wohn- und mässig störenden, verkehrsarmen Gewerbe-zwecken genutzt werden. Es sind pro Gebäude höchstens drei Wohneinheiten zugelassen. Bei               | unverändert   |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung                               |
|--|---|---|
| landwirtschaftlichen Bauten besteht kein Anspruch auf Ersatzbauten in der Landwirtschaftszone.   | zweckentfremdeten landwirtschaftlichen Gebäude besteht kein Anspruch auf Ersatzbauten in der Landwirtschaftszone.   |   |
| <sup>3</sup> Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaftliche Neubauten, sofern sie betriebsnotwendig sind;</li> <li>• Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung;</li> <li>• Aus- und Umbau bestehender Gebäudevolumen;</li> <li>• Nutzungsänderungen im Rahmen von Abs. 2;</li> <li>• Ersatzbauten, sofern der bauliche Zustand des Altbaus den Ersatz notwendig macht;</li> <li>• Klein- und Umbauten gemäss § 18 Abs. 1 und 2 ABauV.</li> </ul> | <sup>3</sup> Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Landwirtschaftliche Neubauten, sofern sie betriebsnotwendig sind;</li> <li>b) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung;</li> <li>c) Aus- und Umbau bestehender Gebäudevolumen;</li> <li>d) Nutzungsänderungen im Rahmen von Abs. 2;</li> <li>e) Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV.</li> </ul>  | unverändert; Anpassung Verweis auf BauV |
|  | <sup>4</sup> Bestehende, das Ortsbild prägende Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen durch Neubauten in ihrer gestalterischen Wirkung nicht gestört werden. Der Rückbau ortsbildprägender Gebäude wird nur bewilligt, wenn ein Ersatzbau bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Dies ist mit einem unabhängigen Fachgutachten nachzuweisen. | Bestimmung analog zur Kernzone          |
| Bei Ausbau, Umbau und Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude muss eine der bestehenden Siedlungsstruktur entsprechende gemischte Wohn-/ Gewerbenutzung erhalten bleiben.  | <sup>5</sup> Bei Ausbau, Umbau und Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude muss eine der bestehenden Siedlungsstruktur entsprechende gemischte Wohn-/ Gewerbenutzung erhalten bleiben.  | unverändert                             |



| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung  |
|---|---|--|
| <p><sup>4</sup> Bei Aus-, Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens 10 % erweitert werden. Offene Teile, wie gedeckte Gartensitzplätze, zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen.</p>  | <p><sup>6</sup> Bei Aus-, Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens 10 % erweitert werden. Offene Teile, wie gedeckte Gartensitzplätze, zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen.</p>  | <p>unverändert</p>   |
| <p><sup>5</sup> Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen haben sich hinsichtlich Stellung, kubischer Erscheinung, Dachform (Dachneigung und Dachvorsprung), Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das bestehende Ortsbild einzufügen. Wesentliche gestalterische Elemente müssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Auf das Denkmalschutzobjekt (ehemaliger Meierhof) ist besonders Rücksicht zu nehmen.</p> | <p><sup>7</sup> Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen haben sich hinsichtlich Stellung, kubischer Erscheinung, Dachform (Dachneigung und Dachvorsprung), Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das bestehende Ortsbild einzufügen. Wesentliche gestalterische Elemente müssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Auf das Denkmalschutzobjekt (ehemaliger Meierhof) ist besonders Rücksicht zu nehmen.</p> | <p>unverändert</p>   |
| <p><sup>6</sup> Für Hochstamm-Obstbaumbestände gilt § 15 der Nutzungsordnung Kulturland sinngemäss.</p>   |   | <p>streichen, da die NO Kulturland in die BNO integriert wird.</p> |
| <p><b>§ 16 Dorfzone Vorderberg</b></p>  | <p><b>§ 19 Dorfzone Vorder- / <b>Hinterberg</b> DV/H</b></p>  |  |
| <p><sup>1</sup> Die Dorfzone Vorderberg bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Siedlung unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des von Bauernhäusern geprägten Dorfbildes.</p>   | <p><sup>1</sup> Die Dorfzone Vorder- / <b>Hinterberg</b> bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlungen unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des von Bauernhäusern geprägten Dorfbildes. <b>Eine massvolle zeitgemässe Erneuerung ist zulässig.</b></p>  | <p>Präzisierung des primären Ziels.</p>                            |
| <p><sup>2</sup> Es sind Wohnbauten mit höchstens drei Wohneinheiten, mässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Bauten zugelassen.</p>   | <p><sup>2</sup> Es sind Wohnbauten mit höchstens drei Wohneinheiten, mässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Bauten zugelassen.</p>   | <p>unverändert</p>   |
| <p><sup>3</sup> Zulässig sind:</p>  | <p><sup>3</sup> Zulässig sind:</p>  | <p>unverändert; Anpassung an BauV</p>                              |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung                              |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung</li> <li>• Aus- und Umbau bestehender Bauvolumen</li> <li>• Nutzungsänderungen im Rahmen von Abs. 2</li> <li>• Ersatzbauten, sofern der bauliche Zustand des Altbaus den Ersatz notwendig macht.</li> <li>• Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs. 1 und 2 AbauV.</li> </ul> | <p>a) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung;<br/> b) Aus- und Umbau bestehender Bauvolumen;<br/> c) Nutzungsänderungen im Rahmen von Abs. 2;<br/> d) Ersatzbauten, sofern der bauliche Zustand des Altbaus den Ersatz notwendig macht;<br/> e) Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV.</p> |  |
| <p><sup>4</sup> Bei Aus-, Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens 10 % erweitert werden. Offene Teile wie gedeckte Gartensitzplätze zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen.</p>   | <p><sup>4</sup> Bei Aus-, Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens 10 % erweitert werden. Offene Teile wie gedeckte Gartensitzplätze zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen.</p>  | unverändert                            |
| <p><sup>5</sup> Aus-, Um- und Ersatzbauten haben sich in das bestehende Siedlungsbild einzufügen. Wesentliche gestalterische Elemente müssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.</p>   | <p><sup>5</sup> Aus-, Um- und Ersatzbauten haben sich in das bestehende Siedlungsbild einzufügen. Wesentliche gestalterische Elemente müssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.</p>  | unverändert                            |
| <p><b>§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b></p>   | <p><b>§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA</b></p>   |  |
| <p><sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.</p>  | <p><sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die den öffentlichen Interessen dienen.</p>   | Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO |
| <p><sup>2</sup> Im Gebiet Spittelmatt östlich des Hallenbades sind Sport- und Erholungsanlagen mit den zugehörigen Parkierungsanlagen und Kleinbauten zulässig.</p>  | <p><sup>2</sup> Im Gebiet Spittelmatt östlich des Hallenbades sind Sport- und Erholungsanlagen mit den zugehörigen Parkierungsanlagen und Kleinbauten zulässig.</p>   | unverändert                            |
| <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen</p>  | <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber den Wohnzonen</p>  | Umformulierung                         |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung   |
|--|---|---|
| ist bei Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten, darüber ein solcher von 7 m.                           | sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.   |   |
|  | <sup>4</sup> Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.  | neue Bestimmung gemäss M-BNO                      |
| <b>§ 18 Grünzone</b>   | <b>§ 21 Grünzone Gr</b>   |   |
| <sup>1</sup> Die in die Grünzone einbezogenen Flächen dienen der Freihaltung und dem Schutz landschaftlich besonders wertvoller Gebiete. | <sup>1</sup> Die Grünzone dient der Freihaltung, dem Schutz landschaftlich besonders wertvoller Gebiete, der Erholung und der Siedlungsdurchgrünung. Es werden die Grünzonen gemäss Anhang 4 ausgeschieden.   | Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO; Ergänzung |
| <sup>2</sup> Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten.   | <sup>2</sup> Die Grünzone ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, von allen Bauten und Anlagen freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, Grillstellen usw.) sowie dem Zonenzweck dienende Kleinbauten und Anlagen sind zulässig. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist grundsätzlich erlaubt. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. | Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO            |
|  | <sup>3</sup> Grünzonen sind mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.   | Formulierung gemäss kantonaler M-BNO              |
|  | <sup>4</sup> In der Grünzone „Aabach“ gelten für die Gestal-  | Abstimmung mit Gewässerraumzone                   |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung                                     |
|--|--|---|
|  | <p>tung und Bewirtschaftung die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung<sup>1</sup>, soweit sie im Gewässerraum liegt.</p>  |   |
|  | <p><b>3.2 Landwirtschaftszonen</b></p>   |   |
| <p><b>§ 7 Landwirtschaftszone [NO Kulturland]</b></p>  | <p><b>§ 22 Landwirtschaftszone</b></p>   |   |
| <p><sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.</p> | <p><sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige <b>landwirtschaftliche und gartenbauliche</b> Produktion <b>sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1<sup>bis</sup>, 2 und Art. 16a<sup>bis</sup> RPG</b> bestimmt.</p> | <p>Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO</p> |
| <p><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht</p>  | <p><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p>  | <p>Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO</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><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>  | <p>unverändert</p>                            |
| <p><b>§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone [NO Kulturland]</b></p>   | <p><b>§ 23 Bauten in der Landwirtschaftszone</b></p>   |   |
| <p><sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf ihren Standort sowie Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.</p>   | <p><sup>1</sup> <b>Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung</b></p>  | <p>Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO</p> |

<sup>1</sup> Art. 41c GSchV

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung   |
|--|--|---|
|  | <p>der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.</p>  |   |
| <p><sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Geschosse 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 der angrenzenden privaten Grundstücke generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p> | <p><sup>2</sup> 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 wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.</p> | <p>unverändert</p>  |
| <p><sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>   | <p><sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>   | <p>unverändert</p>  |
| <p><b>II. Vorrang von Bundesrecht und kantonalem Recht [NO Kulturland]</b></p>   |  | <p>entfällt</p>   |
| <p><b>§ 3 Wald [NO Kulturland]</b></p>   |  | <p>entfällt</p>   |
| <p><sup>1</sup> Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung und der im Waldwirtschaftsplan enthaltenen Nutzungsbestimmungen.</p>  |  |   |
| <p><sup>2</sup> Die Naturschutzgebiete im Wald sind im Waldnaturschutzinventarplan (WNI) festgelegt und im Kulturlandplan zur Orientierung dargestellt.</p>  |  | <p>Neu werden Naturschutzzonen Wald im KLP festgesetzt (vgl. § 25).</p> |
| <p><sup>3</sup> Die Waldränder sind stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.</p>   |  |   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO | Bemerkung |
|---|-------------|-----------|
| <p><b>§ 4 Gewässer [NO Kulturland]</b></p>  |             | entfällt  |
| <p><sup>1</sup> Gewässer sind in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.</p>   |             |           |
| <p><sup>2</sup> Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Für die Beseitigung von Ufergehölzen ist eine Bewilligung des Baudepartementes erforderlich. Eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus.</p>                    |             |           |
| <p><sup>3</sup> Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Gewässern ist untersagt. Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von oberirdischen Gewässern verwendet werden.</p> |             |           |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung                          |
|---|---|------------------------------------|
|   | <b>3.3 Schutzzonen</b>  |                                    |
| <b>§ 6 Nutzungs- und Schutzzonen; Schutzobjekte [NO Kulturland]</b>   |   | entfällt                           |
| <p><sup>1</sup> Der Kulturlandplan der Gemeinde scheidet folgende Nutzungs- Schutzzonen sowie Schutzobjekte aus:</p> <p>a) Nutzungszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftszone</li> <li>- Materialabbauzone</li> </ul> <p>b) Schutzzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsschutzzone</li> <li>- Uferschutzzone</li> <li>- Naturschutzzone</li> <li>- Blumenreiche Heumatten</li> <li>- Hochstamm-Obstbaumbestände</li> </ul> <p>c) Schutzobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hecken, Feldgehölze</li> <li>- Naturobjekte</li> <li>- Kulturobjekte</li> </ul> |   |                                    |
| <p><sup>2</sup> Zonen sind im Kulturlandplan flächig bzw. als Überlagerung, Schutzobjekte mit Signaturen eingetragen.</p>   |   |                                    |
| <b>§ 11 Naturschutzzonen [NO Kulturland]</b>  | <b>§ 24 Naturschutzzone im Kulturland</b>   |                                    |
| <p><sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen, Pflanzengesellschaften und Tiere.</p>   | <p><sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Naturschutzzonen im Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen</p> | Ergänzung gemäss kantonaler M-BNO. |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung   |
|---|---|---|
|   | <p>und Tiere. Sie sind in ihrer Qualität und Ausdehnung mit den gekennzeichneten Pufferzonen zu erhalten.</p>   |   |
| <p><sup>2</sup> Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht zum Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzonen dienen.</p>  | <p><sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Veränderungen des Wasserhaushaltes, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngemitteln jeglicher Art, Mulchen, Aufforstung sowie das Ansiedeln bzw. Aussetzen von standortfremden Tieren und Pflanzen innerhalb Naturschutzzonen und Pufferzonen nicht gestattet.</p>                                  | <p>Umformulierung/Ergänzung gemäss kantonaler M-BNO</p>                                       |
| <p><sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Insbesondere bestehen die folgenden Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln (wie Pestizide, Herbizide und Insektizide), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung.</p> | <p><sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Sammeln oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen, Beeren und Pilzen (Ausnahme: Neophytenbekämpfungen, Aufwertungsmassnahmen) sowie Töten, Fangen und Stören wildlebender Tiere, Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Lauflassen von Hunden.</p> | <p>Umformulierung/Ergänzung gemäss kantonaler M-BNO, teilweise integriert in Abs. 2</p>       |
|   | <p><sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p>   | <p>Umformulierung gemäss kantonaler M-BNO; entspricht sinngemäss Abs. 2 der NO Kulturland</p> |
|   | <p><sup>5</sup> Naturschutzzonen dürfen betreten werden:</p>  | <p>neue Bestimmung gemäss kantonaler M-BNO</p>  |



| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung   |
|--|---|---|
|  | <p>a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten;<br/> b) für die Überwachung;<br/> c) für wissenschaftliche Untersuchungen;<br/> d) für geführte Exkursionen;<br/> e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.<br/> Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p> |   |
|  | <p><sup>6</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den 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>neue Bestimmung gemäss kantonaler M-BNO</p>  |
| <p><sup>3</sup> Die folgenden Gebiet sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan eingezeichnet:</p> <p><u>Nr. Schutzgebiete</u><br/> 1 Grube Chalchtel<br/> 2 Unterer Aabachlauf<br/> <u>Nr. Nass-Standorte</u><br/> 10 Feuerweiher Usserdorf mit Nasswiese<br/> 11 Weiher Weberei<br/> 12 Nasswiese Gündelmoos</p> | <p><sup>7</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p>   | <p>Naturschutzzonen aufgrund des aktualisierten Landschaftsinventars und Vorschläge der Arbeitsgruppe NS.</p> <p>Änderungen / Ergänzungen gemäss Anhang 1</p> |

| Zone                    | Bezeichnung im Plan            | Schutzziel (erhalten / fördern)   | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen  |
|-------------------------|--------------------------------|---|---|
| Naturschutzzone trocken | Rosa                           | <p>Artenreiche Magerwiesen und Trockenstandorte (hoher Anteil Magerkeitszeiger)</p> <p>Brut- und Nahrungsbiotop</p> <p>Trittstein, Vernetzungselement</p> | <p>Ein- bis zweimaliger Schnitt pro Jahr, 1. Schnittzeitpunkt ab 15. Juni oder gemäss kantonalem Vertrag</p> <p>Schnittgut entfernen</p> <p>Herbstweide ab dem 1. September gestattet; bei Trittschäden Beweidungsintensität verringern</p> <p>Waldrandpflege gewährleisten</p> <p>Eingriffe zur Qualitätsverbesserung oder Neophytenbekämpfung wie frühere Schnittzeitpunkte oder Aufwertungsmassnahmen im Interesse des Schutzziels gestattet</p> <p>Ehemalige Kiesgrube Chalchtel: regelmässige Entbuschung der Fläche zur Offenhaltung und Erhaltung einer lichten Vegetation</p> |
| Naturschutzzone feucht  | Grün                           |   | <p>Einmaliger Schnitt zwischen dem 1. September und dem 15. März</p> <p>Keine Beweidung</p> <p>Schnittgut entfernen</p> <p>Waldrandpflege gewährleisten</p> <p>Eingriffe zur Qualitätsverbesserung oder Neophytenbekämpfung wie frühere Schnittzeitpunkte oder Aufwertungsmassnahmen im Interesse des Schutzziels gestattet</p> <p>Zur Naturschutzzone gehörende Stillgewässer periodisch und fachgerecht pflegen und Verlandung verhindern</p>   |
| Pufferzone              | Schwarze Schraffur überlagernd | Kein Nährstoffeintrag im Kerngebiet   | <p>Keine Düngung</p> <p>Keine Nutzung für Acker- und Gemüsebau oder als Kunstwiese</p> <p>Extensive Beweidung erlaubt</p>   |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung  |
|--|--|--|
| <b>§ 12 Blumenreiche Heumatten (Trockenstandorte) [NO Kulturland]</b>  |  | Bestimmung integriert in Abs. 7                                    |
| <p><sup>1</sup> Folgende, im Kulturlandplan eingetragene, blumenreiche Heumatten sind zu erhalten:</p> <p><u>Nr.</u><br/>                 20 Fortägerte / Bruggmatt<br/>                 21 Chalchtelhübel<br/>                 22 Breitacher<br/>                 23 Heurain<br/>                 24 Vogelsang<br/>                 25 Sandplatte<br/>                 26 Igliste<br/>                 27 Mieser<br/>                 28 Pfaffebiel<br/>                 29 Fornholz<br/>                 30 Oholte<br/>                 31 Spausel<br/>                 32 Chalchtel</p> |  | Änderungen / Ergänzungen gemäss Anhang 1                           |
| <p><sup>2</sup> Die extensive Nutzung als Heuwiese ist gestattet.</p>  | -  | integriert in § 24 Naturschutzzonen in Kulturland                  |
| <p><sup>3</sup> Die Gemeinde fördert die Schaffung von blumenreichen Heumatten auf ihrem eigenen Land.</p>   | -  | entfällt   |
|  | <b>§ 25 Naturschutzzone Wald</b>   | Neue Bestimmung gemäss Muster-BNO                                  |
|  | <p><sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> | für die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NKBW) |

| Rechtskräftige BO und NO | Entwurf BNO   | Bemerkung |
|--------------------------|---|-----------|
|                          | <p><sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.</p>                                   |           |
|                          | <p><sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubbölder – je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe – einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten wie Douglasie und Roteiche einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.</p> |           |
|                          | <p><sup>4</sup> Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt definiert; gemäss Ausprägung gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:</p>  |           |

| Ausprägung/<br>Bezeichnung        | Schutzziel                                   | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                     | Bezeichnung im KLP |
|-----------------------------------|--|---|--------------------|
| Naturschutzzone<br>Wald Hübelholz | Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums | Auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung                  | N                  |
| Feucht- und Nassstandort          |  | Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung | W                  |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung                              |
|---|--|--|
|   | <b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b>   |  |
| <b>§ 9 Landschaftsschutzzone [NO Kulturland]</b>  | <b>§ 26 Landschaftsschutzzone</b>  |  |
| <p><sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen sind verboten.</p>   | <p><sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone <b>ist der Landwirtschaftszone überlagert</b>. Sie dient der Erhaltung der <b>weitgehend unverbauten und naturnahen</b> Landschaft in ihrem <b>charakteristischen</b> Aussehen und ihrer <b>natürlichen und kulturellen Eigenart</b>, ihrer Funktion als <b>Lebens- und Erholungsraum</b> und der <b>Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung</b>.</p>   | Umformulierung gemäss kantonalen M-BNO |
| <p><sup>2</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> |  | neu in Abs. 3 geregelt                 |
| <p><sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung und die übrige bisherige Nutzung sind im heutigen Umfang gewährleistet.</p>   | <p><sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 22. <b>Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Baumschulen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten</b>. Ebenfalls sind Massnahmen, welche die landschaftsprägenden Elemente wie Geländeformen, kleinräumige Landschaftsstrukturen, natürliche und kulturelle Eigenarten, Gehölze, Still- und Fliessgewässer und das Erscheinungsbild in seiner</p> | unverändert; Ergänzung gemäss M-BNO    |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung  |
|---|---|--|
|   | Gesamtheit in ihrer natürlichen Entwicklung und ihrem Bestand beeinträchtigen, untersagt.   |  |
|   | <p><sup>3</sup> 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 für die Biodiversitätsförderung, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder dgl. können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keinen überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> |  |
| <p><b>§ 10 Uferschutzzonen [NO Kulturland]</b></p>  | <p><b>§ 27 Gewässerraumzone</b></p>   | <p>Die Uferschutzzone und der Bachabstand werden durch die Gewässerraumzone ersetzt.</p> |
| <p><sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Uferschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Die Bachläufe und ihre Ufer sowie die Uferbestockung sind möglichst naturnah zu gestalten.</p> | <p><sup>1</sup> Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Sie bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums, dient dem Hochwasserschutz, der Sicherstellung des erforderlichen Raums für die Revitalisierung sowie den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</p>  | <p>Bestimmungen gemäss Muster-BNO und Empfehlungen</p>                                   |
| <p><sup>2</sup> In den Uferschutzzonen sind das Pflügen, die Verwendung und Lagerung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen untersagt. Die Nutzung als Heuwiese ist</p>  | <p><sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.</p>  |  |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung  |
|---|---|--|
| gestattet.  |   |  |
| <p><b>§ 31 Bachabstand</b><br/> <sup>1</sup> Gegenüber dem Aabach ist folgender Bachabstand einzuhalten:<br/> - 8 m bei zweigeschossigen Gebäuden;<br/> - 10 m bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden;<br/> - 6 m bei den übrigen Bauten.<br/> <sup>2</sup> Bauten haben gegenüber den übrigen öffentlichen Gewässern einen Abstand von 6 m gemäss § 127 BauG einzuhalten.</p> | <p><sup>3</sup> Bei allen Gewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten öffentlichen Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.</p>  | Entfällt; Mindestabstand gemäss § 127 BauG.  |
|   | <p><b>§ 28 Wildtierkorridor</b></p>   | Neue Bestimmung für Wildtierkorridore von nationaler und regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan. |
|   | <p><sup>1</sup> Im Gebiet der Wildtierkorridore „Niderholz-Geren-Emmet“ und „Schlatt-Galgi-Ellenberg“ ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.</p>   | Formulierung gemäss M-BNO  |
|   | <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, welche Knotengitter oder ein Maschendrahtgeflecht erfordern, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.</p> | Formulierung gemäss M-BNO, Empfehlung gem. Stn. ARE vom 06.04.17 bezüglich Weidezäune ergänzt.             |
|   | <p><sup>3</sup> 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.</p>  | Formulierung gemäss M-BNO  |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung                    |
|--|--|------------------------------|
| <b>§ 5 Grund- und Quellwasserschutzzonen [NO Kulturland]</b>   |  |                              |
| <sup>1</sup> Die Festlegung der im Kulturlandplan eingetragenen Grund- und Quellwasserschutzzonen erfolgt nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung. |  | streichen                    |
| <sup>2</sup> Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen werden in der Schutzzonenreglemente der Gemeinde festgelegt.  |  | streichen                    |
| <b>3.2 Schutzobjekte</b>   | <b>3.5 Schutzobjekte</b>   |                              |
|  | <b>§ 29 Naturobjekte</b>   |                              |
|  | <sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Naturobjekte sind in ihrer Substanz, ihrer Erscheinungsform sowie ihrer Qualität geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. | Anpassung an kantonale M-BNO |
|  | <sup>2</sup> Natürliche Abgänge von Naturobjekten sind durch Neupflanzungen von gleichen oder gleichwertigen einheimischen und ortstypischen Pflanzenarten an einem adäquaten Standort zu ersetzen.  |                              |
|  | <sup>3</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:   |                              |



| <b>Naturobjekte</b>          | <b>Bezeichnung im Plan</b> | <b>Schutzziel (erhalten / fördern)</b>  | <b>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</b>  |
|------------------------------|----------------------------|---|---|
| Hecken, Feld- und Ufergehölz | Grün punktierte Linie      | Brut- und Nahrungsbiotop<br>Gliederung der Landschaft<br>Trittstein, Vernetzungselement<br>Windschutz<br>Vielfältiger Übergangsbereich<br>Artenreichtum | Struktur- und Artenvielfalt erhalten<br>Keine Beseitigung oder Beeinträchtigung<br>Periodische, selektive und abschnittsweise Rückschnitte zur Verjüngung zwischen November und März<br>Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge auf den Stock setzen<br>Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Giftstoffen untersagt<br>Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite als Pufferstreifen ohne Düngung bewirtschaften<br>Keine Bauten, Ablagerungen und Depots (u. a. von Siloballen) innerhalb des Pufferstreifens |
| Geschützter Waldrand         | Weinrote Punktlinie        | Brut- und Nahrungsbiotop<br>Gliederung der Landschaft<br>Trittstein, Vernetzungselement<br>Windschutz<br>Vielfältiger Übergangsbereich<br>Artenreichtum | Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)<br>Einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)  |
| Hochstamm-Obstbaumbestand    | Braun punktierte Fläche    | Strukturierter, halboffener Lebensraum und Kulturelement  | Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen auf der Betriebsfläche<br>Ergänzungspflanzungen zur Verjüngung und Erhaltung des Bestandes erwünscht   |
| Geologische Objekte          | Braunes Dreieck            | Erhaltung geologisch bedeutender Objekte  | Keine Geländeingriffe<br>Beschädigung der Gesteinsoberfläche vermeiden  |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO | Bemerkung                                   |
|--|-------------|---|
| <p><b>§21 geschützte Hecken</b></p>  |             | <p>wird in § 29 Naturobjekte integriert</p> |
| <p><sup>1</sup> Die im Bauzonenplan grün bezeichneten Hecken sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.</p>  |             |   |
| <p><sup>2</sup> Durch die Pflegemassnahmen ist der biologische Wert zu erhalten. Im gleichen Jahr darf nicht mehr als <math>\frac{1}{3}</math> der Hecke auf den Stock gesetzt werden.</p>   |             |   |
| <p><b>§ 13 Hecken, Feld- und Ufergehölz [NO Kulturland]</b></p>  |             | <p>wird in § 29 Naturobjekte integriert</p> |
| <p><sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.</p>        |             |   |
| <p><sup>2</sup> Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.</p>  |             |   |
| <p><sup>3</sup> 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.</p> |             |   |
| <p><sup>4</sup> Die Verwendung von Dünge- Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt. Dünger und die-</p>   |             |   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO | Bemerkung   |
|---|-------------|---|
| sem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölz verwendet werden.  |             |   |
| <b>§ 14 Natur- und Kulturobjekte [NO Kulturland]</b>  |             | wird in § 29 Naturobjekte integriert                                  |
| <p><sup>1</sup> Die folgenden Natur- und Kulturobjekte sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan eingetragen:</p> <p><u>Nr. Naturobjekt</u><br/>40 Einzelbäume Äntenmoos<br/>41 Erratischer Block aus der Riss-Eiszeit (Ellenberg)</p> <p><u>Nr. Kulturobjekte</u><br/>48 Grabhügel Fornholz<br/>49 Grabhügel Niederholz</p> |             | <p>Änderungen in Anhang 2</p> <p>Änderung / Ergänzung in Anhang 3</p> |
| <p><sup>2</sup> Die bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem Wert und dürfen nicht beseitigt bzw. beeinträchtigt werden.</p>   |             |   |
| <b>§ 15 Hochstamm-Obstbäume</b>   |             | wird in § 29 Naturobjekte integriert                                  |
| <p><sup>1</sup> Landschaft und Siedlungsrand werden wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Zusammenhängende Hochstamm-Obstbaumbestände sind wichtig als Lebensraum bedrohter Vogelarten und ökologisch von grosser Bedeutung. Bei Abgängen ist nach Möglichkeit für Ersatz zu sorgen.</p>                              |             |   |
| <p><sup>2</sup> In den im Kulturlandplan eingetragenen Hochstamm-Obstbaubeständen ist für das grossflächige Fällen eine</p>   |             |   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung                           |
|---|--|-------------------------------------|
| Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.   |  |                                     |
| <b>§ 19 Objekte im Inventar der kommunal schutzwürdigen Bauten</b>  | <b>§ 30 Gebäude mit Substanzschutz</b>   | neuer Titel gemäss kantonaler M-BNO |
| <sup>1</sup> Für die im Bauzonenplan bezeichneten Bauten besteht ein Inventar (vgl. Liste im Anhang). Das Inventar umfasst die beiden Kategorien "Schutzobjekte" und "erhaltenswerte Bauten".   | <sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und in Anhang 3 aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem und symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt.  | Anpassung an kantonale M-BNO        |
| <sup>2</sup> Bauliche und wesentliche gestalterische Änderungen an inventarisierten Objekten oder Teilen davon sowie Zweckänderungen jeder Art sind baubewilligungspflichtig.   |  | streichen                           |
| <sup>3</sup> Der Abbruch von Schutzobjekten oder eine anderweitige Zerstörung ihrer Schutzwürdigkeit sind untersagt. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, durch Verfügungen oder im Baubewilligungsverfahren den Schutzzumfang im Einzelnen. Für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Schutzobjekte kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Beiträge gewähren. | <sup>2</sup> 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. | Anpassung an kantonale M-BNO        |
| <sup>4</sup> Als erhaltenswerte Bauten bezeichnete Gebäude, Bauteile und Anlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten.   |  | streichen                           |
| <sup>5</sup> Die entsprechenden Auflagen werden vom Gemeinderat in enger Kontaktnahme mit den Eigentümern getroffen. Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde einen ausgewiesenen Experten bei,  |  | streichen                           |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung  |
|---|--|--|
| <b>§ 20 kantonale geschützte Bauten (Denkmalschutzobjekte)</b>  | <b>§ 31 Kulturobjekte</b>  | neuer Titel gemäss kantonale M-BNO                                   |
| Die im Bauzonenplan bezeichneten Bauten stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Der Gemeinderat meldet Baugesuche, inklusive der Bauvorhaben im Einflussbereich der Bauten, der kantonalen Denkmalpflege (vgl. Liste im Anhang).   | Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und in Anhang 3 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.  | Anpassung an kantonale M-BNO   |
|   | <b>3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>  |  |
| <b>§ 8 Materialabbau- und Deponiezone Emmet [NO Kulturland]</b>   | <b>§ 32 Materialabbau- und Deponiezone Emmet</b>   | Separate Vorlage am 18.11.2016 beschlossen, am 26.04.2017 genehmigt. |
| 1 Die Materialabbau- und Deponiezone Emmet dient dem Abbau von Kies und Gestein, der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial gemäss Anhang 3, Ziffer 1 sowie von Abfällen gemäss Anhang 5, Ziffer 2 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA SR 814.600). Die Aufbereitung und Herstellung von Kies-, Beton- und Recyclingprodukten ist zulässig. | <sup>1</sup> Die Materialabbau- und Deponiezone Emmet dient dem Abbau von Kies und Gestein, der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial gemäss Anhang 3, Ziffer 1 sowie von Abfällen gemäss Anhang 5, Ziffer 2 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA SR 814.600). Die Aufbereitung und Herstellung von Kies-, Beton- und Recyclingprodukten ist zulässig. |  |
| 2 Für die Dauer des Materialabbaus und der Deponierung können Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus sowie für die Aufbereitung von Kies-, Beton- und Recyclingprodukten erstellt werden.  | <sup>2</sup> Für die Dauer des Materialabbaus und der Deponierung können Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus sowie für die Aufbereitung von Kies-, Beton- und Recyclingprodukten erstellt werden.  |  |
| 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).   | <sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).   |  |
| 4 In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau und der Deponierung die notwendigen  | <sup>4</sup> In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau und der Deponierung die notwendigen  |  |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung |
|--|--|-----------|
| <p>Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Auffüllung und Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.</p>   | <p>Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Auffüllung und Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.</p>   |           |
| <p>5 Im Abbau-, Deponie- und Rekultivierungsplan ist aufzuzeigen, dass die offene Fläche auf das Mindestmögliche beschränkt wird, wie die Qualitätsanforderungen für Fruchtfolgeflächen umgesetzt und die ursprüngliche Geländeform mit der Rekultivierung wieder hergestellt werden.</p>  | <p>5 Im Abbau-, Deponie- und Rekultivierungsplan ist aufzuzeigen, dass die offene Fläche auf das Mindestmögliche beschränkt wird, wie die Qualitätsanforderungen für Fruchtfolgeflächen umgesetzt und die ursprüngliche Geländeform mit der Rekultivierung wieder hergestellt werden.</p>  |           |
| <p>6 Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p>   | <p>6 Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p>   |           |
| <p>7 Vor, während und nach der Abbau- und Rekultivierungsphase sind zur Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere, Pflanzen und Pflanzengesellschaften geeignete Ruderalstandorte und Feuchtstellen in angemessenem Umfang zu belassen bzw. zu schaffen. Sie werden in Abbau- und Rekultivierungsplänen festgelegt.</p>                                | <p>7 Vor, während und nach der Abbau- und Rekultivierungsphase sind zur Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere, Pflanzen und Pflanzengesellschaften geeignete Ruderalstandorte und Feuchtstellen in angemessenem Umfang zu belassen bzw. zu schaffen. Sie werden in Abbau- und Rekultivierungsplänen festgelegt.</p>                                |           |
| <p>8 Dort wo der Abbau und die Deponierung abgeschlossen sind, ist das Gebiet für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für naturnahe Lebensräume herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. Ist für die Nachnutzung eine Zonenänderung notwendig, ist diese im ordentlichen Verfahren durchzuführen.</p> | <p>8 Dort wo der Abbau und die Deponierung abgeschlossen sind, ist das Gebiet für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für naturnahe Lebensräume herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. Ist für die Nachnutzung eine Zonenänderung notwendig, ist diese im ordentlichen Verfahren durchzuführen.</p> |           |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung                     |
|--|---|-------------------------------|
| <p>9 Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben und dafür in geeigneter Weise Ersatz geschaffen. Der Kulmerweg ist im Zuge der Rekultivierung am ursprünglichen Ort als Flurweg im Sinne der Fuss- und Wanderweggesetzgebung wieder herzustellen. Die Erschliessung die Verlegung und die Wiederherstellung sind im Gesamtabbauplan zu regeln. Eingebraachte Wegflächen sind entschädigungspflichtig.</p> | <p><sup>9</sup> Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben und dafür in geeigneter Weise Ersatz geschaffen. Der Kulmerweg ist im Zuge der Rekultivierung am ursprünglichen Ort als Flurweg im Sinne der Fuss- und Wanderweggesetzgebung wieder herzustellen. Die Erschliessung die Verlegung und die Wiederherstellung sind im Gesamtabbauplan zu regeln. Eingebraachte Wegflächen sind entschädigungspflichtig.</p> |                               |
|  | <p><b>§ 33 Grünzone Fornholz</b></p>  | <p>Extensive Nichtbauzone</p> |
|  | <p><sup>1</sup> Die Grünzone Fornholz dient der Freihaltung und dem Schutz eines landschaftlich besonders wertvollen Gebietes sowie der Erholung.</p>   |                               |
|  | <p><sup>2</sup> Die Grünzone ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, von allen Bauten und Anlagen freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, Grillstellen usw.) sowie dem Zonenzweck dienende Kleinbauten und Anlagen sind zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.</p>  |                               |
|  | <p><sup>3</sup> Die Grünzone Fornholz ist mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.</p>   |                               |

| Rechtskräftige BO und NO | Entwurf BNO   | Bemerkung                 |
|--------------------------|---|---------------------------|
|                          | 4 GEFAHRENZONEN   |                           |
|                          | <b>§ 34 Hochwassergefährdetes Gebiet</b>  | Neue Bestimmung           |
|                          | <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. | Formulierung gemäss M-BNO |
|                          | <sup>2</sup> Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.   | Formulierung gemäss M-BNO |
|                          | <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.   | Formulierung gemäss M-BNO |
|                          | <b>§ 35 Freihaltegebiet Hochwasser</b>  |                           |
|                          | <sup>1</sup> Das Freihaltegebiet Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.   |                           |



| Rechtskräftige BO und NO | Entwurf BNO   | Bemerkung |
|--------------------------|---|-----------|
|                          | <p><sup>2</sup> Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das Freihaltegebiet Hochwasser innerhalb des Untersuchungsgebietes der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebietes umfasst das Freihaltegebiet Hochwasser das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.</p> |           |
|                          | <p><sup>3</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzung. Von den weiter unten genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten, Anlagen und 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 allfällige bauliche Massnahmen dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.</p>  |           |
|                          | <p><sup>6</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den</li> </ul>   |           |

| Rechtskräftige BO und NO | Entwurf BNO   | Bemerkung |
|--------------------------|---|-----------|
|                          | <p>Grundeigentümern finanziert werden können;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können;</li> <li>• der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden;</li> <li>• die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird;</li> <li>• keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.</li> </ul> |           |
|                          | <p><sup>7</sup> In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen 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>  |           |
|                          | <p><b>§ 36 Oberflächenwasserschutz</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 und wasserdicht auszuführen.</p>  |           |
|                          | <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 weiter gehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p>   |           |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung   |
|--|--|---|
| 4 DEFINITIONEN UND ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN  | 5 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN   | neuer Titel gemäss kantonale M-BNO  |
| 4.1 Allgemeines  | 5.1 Allgemeines  |   |
| § 22 Ausnützungszuschlag   |  | wird aufgehoben; vgl. unten Nutzungsdichte  |
| <p><sup>1</sup> Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnützungszuschlag gefördert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für unbeheizte Wintergärten wird ein Ausnützungszuschlag von maximal 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit gewährt.</li> <li>• Für behindertengerechte Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern in Einfamilien- und Reihenhäusern wird ein Ausnützungszuschlag von maximal 15 m<sup>2</sup> gewährt. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 23 ABauV.</li> </ul> |  |   |
| § 24 Abgrabungen beim Untergeschoss  | § 37 Abgrabungen beim Untergeschoss  |   |
| Abgrabungen beim Untergeschoss dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung bis maximal 6.5 m Breite bewilligen.   | <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen eine gegenüber § 23 Abs. 2 BauV grössere Abgrabung bis maximal 6.5 m Breite bewilligen. | wird in Art. 23 BauV abschliessend geregelt. 1. Satz streichen. Ausnahme unverändert übernehmen |
| § 25 Klein- und Anbauten   |  | streichen   |
| Die maximale Firsthöhe beträgt 4.0 m.  |  | streichen   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung                     |
|---|---|-------------------------------|
| <b>4.2 ABSTÄNDE</b>   | <b>5.2 Abstände</b>   |                               |
| <b>§ 26 Tiefbauten</b>  | <b>§ 38 Grenzabstand für Erdregister</b>  | neuer Titel gemäss M-BNO      |
| Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m einhalten, welcher mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.   | <sup>1</sup> Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m einhalten.                           | unverändert                   |
|   | <sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. | unverändert                   |
| <b>§ 27 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag</b>  |   | wird in § 8 integriert        |
| <sup>1</sup> Wird die in den Vorschriften für die einzelnen Zonen bezeichnete Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge gegenüber der Hauptwohnseite und $\frac{1}{8}$ gegenüber allen anderen Seiten, jedoch höchstens um 6 m auf der Hauptwohnseite und um 2 m auf alle übrigen Seiten. |   |                               |
| <sup>2</sup> Bei schräg zum Gebäude verlaufender Parzellengrenze kann der Mehrlängenzuschlag um je max. 2 m flächengleich ausgeglichen werden. Der Grenzabstand darf in keinem Falle unterschritten werden.   |   | Unverändert in § 8 integriert |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung   |
|--|--|---|
| <b>§ 28 Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand</b>  | <b>§ 39 Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand</b>  | unverändert   |
| <p><sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Zufahrtsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.</p> | <p><sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Zufahrtsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.</p> | unverändert; letzter Satz streichen   |
| <p><sup>2</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig</p>  |  | streichen   |
| <b>§ 29 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</b>  | <b>§ 40 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</b>  | unverändert   |
| <p>Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten Bauten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Von dieser Regel sind Mehrfamilienhäuser ausgenommen.</p>  | <p><sup>1</sup> Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- <b>und feuerpolizeilichen</b> Anforderungen gewahrt bleiben.</p>   | weitest gehend unverändert, nach Einsprache im Rahmen der öffentliche Auflage wird das Wort „sicherheitspolizeilich“ gestrichen; letzter Satz streichen |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung   |
|---|--|---|
| <b>§ 30 Strassenabstand</b>   | <b>§ 41 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen</b>   | neuer Titel gemäss M-BNO  |
| Für vermarkte Privatstrassen im Gemeindegebrauch gelten die gleichen Abstände wie für Gemeindestrassen.*  |  | aufheben, wird in § 111 BauG geregelt                                 |
|   | <sup>1</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, kann der Gemeinderat entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder einen gegenüber § 111 Abs. 1 lit a) BauG reduzierten Strassenabstand gewähren.  | Neue Bestimmung   |
|   | <sup>2</sup> Parkfelder, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werkes es erfordern. In der Baubewilligung ist dies zur Auflage zu machen. | Neue Bestimmung gemäss M-BNO.   |
| <b>§ 31 Bachabstand</b>   |  | streichen; neue Bestimmung zum Gewässer-<br>raum am Aabach vorgesehen |
| <sup>1</sup> Gegenüber dem Aabach ist folgender Bachabstand einzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 m bei zweigeschossigen Gebäuden;</li> <li>• 10 m bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden;</li> <li>• 6 m bei den übrigen Bauten.</li> </ul> <sup>2</sup> Bauten haben gegenüber den übrigen öffentlichen Gewässern einen Abstand von 6 m gemäss § 127 BauG einzuhalten. |  |   |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung                                  |
|--|--|--|
|  | <b>5.3 Nutzungsdichte</b>  |  |
|  | <b>§ 42 Ausnützungsziffer</b>  | neue Bestimmung                            |
|  | <sup>1</sup> Räume im Dach, Attika- und Untergeschoss sind in der Ausnützungsberechnung nicht anzurechnen.   |  |
|  | <sup>2</sup> Absatz 1 gilt nur für das oberste Dachgeschoss. Weitere Dachgeschosse sind in der Ausnützungsberechnung zu berücksichtigen.   |  |
|  | <b>§ 43 Mindestausnutzung</b>  | neue Bestimmung                            |
|  | <sup>1</sup> Bei Neubauten in der Wohnzone W3 sowie der Wohn- und Gewerbezone WG gilt eine Mindest-Ausnützungsziffer gemäss § 8 Abs. 1. Diese darf nicht unterschritten werden.                        |  |
|  | <sup>2</sup> Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann. |  |
|  | <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.   |  |
| <b>4.3 Arealüberbauungen</b>   | <b>5.4 Arealüberbauung</b>   |  |
| <b>§ 32 Arealüberbauungen</b>  | <b>§ 44 Arealüberbauung</b>  |  |
| Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist: | <sup>1</sup> Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2 und WG.  | Arealüberbauung in der W3 wird gestrichen. |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung                                      |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
|---|---|--|---------------|----|------|----------------|----|-----|----------------|-----|------|-----|--|------|----|---------------|----|-----|----------------|----|-----|---------------------------------|--|
| <p>Zonen WG3 und W3: 3500 m<sup>2</sup><br/>Wohnzone W2: 3000 m<sup>2</sup></p>   | <p><sup>2</sup> Die Mindestfläche für eine Arealüberbauung beträgt:<br/>in der WG 3'500 m<sup>2</sup><br/>in der W2 3'000 m<sup>2</sup></p>   |  |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| <p>Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.</p>   | <p><sup>3</sup> Sie können auch bereits bebaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.</p>  | <p>unverändert</p>                             |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| <p>Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 21 AbauV folgende Voraussetzung erfüllen:<br/>Die nicht für Besucher reservierten Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische, überdeckte Parkierung möglich.</p>   | <p><sup>4</sup> Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 39 Abs. 2 BauV folgende Voraussetzungen erfüllen:<br/>a) Nicht für Besucher reservierte Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen.<br/>b) Sofern die Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische, überdeckte Parkierung möglich.</p> | <p>unverändert; Anpassung Verweis auf BauV</p> |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| <p>Folgende Abweichungen bezüglich der zonengemässen Bauweise sind zulässig:</p> <p>a) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände (auch bei Mehrfamilienhäusern) können reduziert werden, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist.</p> <p>b) Die Ausnützungsziffer und die Geschosszahl können auf folgende Werte erhöht werden:</p> <table border="1" data-bbox="241 1251 696 1390"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Az</th> <th>Vollgeschosse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W2</td> <td>0.55</td> <td>keine Erhöhung</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>0.7</td> <td>keine Erhöhung</td> </tr> <tr> <td>WG3</td> <td>0.6*</td> <td>4**</td> </tr> </tbody> </table> | Zone  | Az   | Vollgeschosse | W2 | 0.55 | keine Erhöhung | W3 | 0.7 | keine Erhöhung | WG3 | 0.6* | 4** | <p><sup>5</sup> Folgende Abweichungen bezüglich der zonengemässen Bauweise sind zulässig:</p> <p>a) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände (auch bei Mehrfamilienhäusern) können reduziert werden, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist.</p> <p>b) Die Ausnützungsziffer und die Geschosszahl können auf folgende Werte erhöht werden:</p> <table border="1" data-bbox="920 1219 1487 1353"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>AZ</th> <th>Vollgeschosse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W2</td> <td>0.6</td> <td>keine Erhöhung</td> </tr> <tr> <td>WG</td> <td>0.9</td> <td>Erhöhung um max. 1 Vollgeschoss</td> </tr> </tbody> </table> <p>max. 0.7 für Wohnen oder Gewerbe</p> | Zone | AZ | Vollgeschosse | W2 | 0.6 | keine Erhöhung | WG | 0.9 | Erhöhung um max. 1 Vollgeschoss | <p>unverändert</p> <p>Die Arealüberbauung in der W3 wird gestrichen.</p> |
| Zone  | Az  | Vollgeschosse                                  |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| W2  | 0.55  | keine Erhöhung                                 |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| W3  | 0.7   | keine Erhöhung                                 |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| WG3   | 0.6*  | 4**  |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| Zone  | AZ  | Vollgeschosse                                  |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| W2  | 0.6   | keine Erhöhung                                 |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |
| WG  | 0.9   | Erhöhung um max. 1 Vollgeschoss                |               |    |      |                |    |     |                |     |      |     |  |      |    |               |    |     |                |    |     |                                 |  |



| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung  |
|---|--|--|
| <p>* Anrechnung Erdgeschoss siehe § 10 Abs. 2.<br/>** Dort wo ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist, gilt eine um 3 m vergrösserte Gebäude- und Firsthöhe und ein Grenzabstand von 8 m gegenüber Nachbarparzellen.</p>   | <p><sup>6</sup> Mit einem zusätzlichen Vollgeschoss in der Wohn- und Gewerbezone WG darf die Gesamthöhe um 3.2 m erhöht werden.</p>  | <p>neue Formulierung gemäss M-BNO</p>            |
|   | <p><sup>7</sup> Mit einer erhöhten Gesamthöhe muss der Grenzabstand mindestens 8.0 m betragen.</p>   | <p>neue Formulierung gemäss M-BNO</p>            |
|   | <p><b>5.5 Störmass von Betrieben</b></p>   |  |
| <p><b>§ 23 Gewerbe, zulässiger Störgrad</b></p>   | <p><b>§ 45 Nicht, mässig, stark störende Betriebe</b></p>  | <p>neuer Titel gemäss M-BNO</p>                  |
| <p><sup>1</sup> Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen</p>   | <p><sup>1</sup> Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p>   | <p>unverändert</p>                               |
| <p><sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend</p> | <p><sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p> | <p>unverändert; Anpassung an kantonale M-BNO</p> |
|   | <p><b>5.6 Nettoladenfläche</b></p>   |  |
|   | <p><b>§ 46 Nettoladenfläche</b></p>  | <p>neu gemäss M-BNO</p>                          |
|   | <p><sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281</p>   |  |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung  |
|--|--|--|
|  | verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“. <sup>2</sup>   |  |
| 5 BAUVORSCHRIFTEN  | 6 BAUVORSCHRIFTEN  |  |
| <b>5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang</b>   | <b>6.1 Baureife und Erschliessung</b>  | neuer Titel gemäss M-BNO   |
|  | <b>§ 47 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</b>   | neuer Titel gemäss M-BNO   |
| <b>§ 33 Strassenbenennung und -nummerierung</b>  |  | streichen  |
| Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.  | <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Gebäude sind Sache des Gemeinderates.  | unverändert  |
| <b>§ 34 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke</b>  |  | streichen  |
| <sup>1</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten, usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.                 |  | streichen; wird in § 110 Abs. 1 ff. BauG Duldungspflicht der Anstösser geregelt. |
| <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen, dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. | <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen, dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. | unverändert  |
| <sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.  | <sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.  | unverändert  |

<sup>2</sup> Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung                                       |
|---|--|---|
| <b>§ 35 Benützung des öffentlichen Grundes</b>  | <b>§ 48 Benützung des öffentlichen Grundes</b>   |   |
| Die Benützungsgebühren für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.   | <sup>1</sup> Die Benützungsgebühren für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.   | Gebührenreglement vom 25. Juni 2004 in Anhang F |
| <b>§ 36 Sicherheit und Schutzvorkehren</b>  | <b>§ 49 Sicherheit und Schutzvorkehren</b>   |   |
| <sup>1</sup> Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.   | <sup>1</sup> Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.  | unverändert                                     |
| <sup>2</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen <sup>14</sup> . | <sup>2</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen. | unverändert                                     |
|   | <sup>3</sup> Erfordern die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung von March- und Vermessungszeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.   | unverändert; vorher in Fussnote                 |
| <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehren nicht getroffen wurden.   | <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehren nicht getroffen wurden.  | unverändert                                     |
| <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.   | <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.  | unverändert                                     |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung                    |
|--|---|------------------------------|
| <b>5.2 Technische Bauvorschriften</b>  | <b>6.2 Technische Bauvorschriften</b>   |                              |
| <b>§ 37 Allgemeine Anforderungen</b>   | <b>§ 50 Allgemeine Anforderungen</b>  |                              |
| <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst.  | <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst <b>als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.</b> | Anpassung an M-BNO           |
|  | <sup>2</sup> <b>In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.</b>   | neue Bestimmung gemäss M-BNO |
| <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. | <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.   | unverändert                  |
| <b>§ 38 Nachisolation von Aussenwänden</b>   | <b>§ 51 Energieeffizienz</b>  | neuer Titel gemäss M-BNO     |
|  | <sup>1</sup> <b>Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.</b>  | neue Bestimmung gemäss M-BNO |
| Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch Aussenwände die Vorschriften über die Grenz-   | <sup>3</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und   | unverändert                  |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO  | Bemerkung                                    |
|--|--|--|
| und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.   | Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.   |  |
| <b>5.3 Wohnhygiene</b>   | <b>6.3 Wohnhygiene</b>   |  |
| <b>§ 39 Besonnung von Wohnungen</b>  | <b>§ 52 Ausrichtung der Wohnungen</b>  | neuer Titel gemäss M-BNO                     |
| <p><sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Gegebenheiten (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet. Bei Unterschreitung der zonengemässen Grenzabstände ist eine genügende Besonnung an den mittleren Winterhalbjahrestagen (29. Oktober bzw. 9. Februar) zu gewährleisten.</p> | <p><sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Gegebenheiten (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet. Bei Unterschreitung der zonengemässen Grenzabstände ist eine genügende Besonnung an den mittleren Winterhalbjahrestagen (29. Oktober bzw. 9. Februar) zu gewährleisten.</p> | unverändert                                  |
| <p><sup>2</sup> Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Räume, die zu Wintergärten, resp. zu Veranden oder verglasten Balkonen, Fenster oder Türen führen, bedürfen aus hygienischen Gründen einer anderen direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.</p>  |  | streichen; wird in § 52 Abs. 2 BauG geregelt |
| <p><sup>3</sup> Die Fensterfläche (Rohlichtmasse) hat mindestens 1/10 der betreffenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu entsprechen.</p>  |  | neu in § 51 Abs. 1 lit. a                    |
| <p><sup>4</sup> In Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt die lichte Mindesthöhe 2.3 m, in Dachgeschossen mindestens auf 5 m<sup>2</sup> Fläche. Dieses Mass darf durch kleinere, technisch bedingte Bauteile unterschritten werden</p>   |  | neu in § 51 Abs. 1 lit. a                    |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung  |
|---|--|--|
| <p><sup>5</sup> Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 6 m<sup>2</sup> sein. Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch übergeordnetes Recht geregelt sind.</p> |  | <p>Streichen</p>   |
|   | <p><b>§ 53 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</b></p>   | <p>neuer Titel gemäss M-BNO</p>  |
|   | <p><sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lichte Höhe in Vollgeschossen mind. 2.4 m;</li> <li>• Lichte Höhe im Dachgeschoss mind. 2.4 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche;</li> <li>• Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche (Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.);</li> <li>• Die Lüftungsfläche von Dachfenster kann max. auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.</li> </ul> <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 zusätzlich 1 m<sup>2</sup>.</li> </ul> | <p>Die lichte Höhe von Vollgeschossen und Dachgeschossen wird um 10 cm auf 2.4 m erhöht. Dies entspricht den heutigen Bedürfnissen und dem gängigen Wohnbaustandard.</p> |
|   | <p><sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Davon ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.</p>   | <p>unverändert; neue Formulierung</p>  |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung   |
|--|---|---|
| <b>§ 40 Spezielle Anforderungen an Mehrfamilienhäuser</b>  |   | streichen   |
| In Mehrfamilienhäusern gelten folgende zusätzliche Anforderungen:  |   |   |
| Es müssen Abstellräume von mindestens 5 m <sup>2</sup> Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m <sup>2</sup> zusätzlich geschaffen werden.   |   | integriert in § 51 Abs. 1 lit. b)   |
| Zu jeder Wohnung sind private Aussenräume wie Balkone, Vorgärten usw. vorzusehen (ausgenommen Dachwohnungen).  |   | integriert in § 51 Abs. 2   |
| <b>§ 41 Gang- und Treppenbreit; Geländer, Brüstungen und Handläufe</b>   |   | streichen   |
| <sup>1</sup> Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass bis auf 80 cm reduziert werden.  |   | Bauten werden im Rahmen der Baugesuchsprüfung betreffend den Anforderungen für hindernisfreies Bauen geprüft. |
| <sup>2</sup> Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich. <sup>16</sup>   |   | streichen   |
| <b>§ 42 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</b>  | <b>§ 54 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</b>   |   |
| Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes | <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehr- | unverändert   |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung  |
|--|---|--|
| nicht erfüllt sind.  | ren oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.   |  |
| <b>5.4 Ausstattung</b>   | <b>6.4 Ausstattung</b>  |  |
| <b>§ 43 Anordnung und Gestaltung der Garagen und Abstellplätze; Garagenvorplatz</b>  |   | streichen  |
| <sup>1</sup> Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.       |   | streichen; wird in den §§ 55 bis 58 BauG und §§ 43 bis 45 BauV geregelt. |
|  | <b>§ 55 Offene Abstellplätze</b>  | neuer Titel gemäss M-BNO   |
| <sup>2</sup> Offene Parkfelder sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.   | <sup>1</sup> Offene <b>Abstellplätze</b> sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässiger <b>Oberfläche</b> zu gestalten.  | neue Formulierung  |
|  | <b>§ 56 Garagenvorplatz und Zufahrten</b>   | neuer Titel  |
| <sup>3</sup> Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. | <sup>1</sup> Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen.   | unverändert  |
|  | <sup>2</sup> Zufahrten dürfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Sie sind in der Regel auf einer Tiefe von 5 m mit einer Neigung von max. 5 % an Strassen anzuschliessen. Abweichungen sind zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass <b>die Anforderungen betreffend Verkehrssicherheit erfüllt</b> werden. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat. | unverändert; vorher in § 44 Abs. 2; Ergänzung                            |
|  | <sup>3</sup> Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche und  | unverändert; vorher in § 44 Abs. 1                                       |



| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung  |
|--|---|--|
|  | private Strassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird (Sichtzonen).   |  |
| <b>§ 44 Ein- und Ausfahrten; Zufahrten</b>   |   | streichen  |
| <p><sup>1</sup> Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird (Sichtzonen).</p>  |   | neu in § 54 Abs. 3   |
| <p><sup>2</sup> Zufahrten dürfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Sie sind in der Regel auf einer Tiefe von 5 m mit einer Neigung von max. 5 % an Strassen anzuschliessen. Abweichungen sind zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.</p> |   | neu in § 54 Abs. 2   |
| <b>§ 45 Spiel- und Erholungsanlagen bei Mehrfamilienhäusern</b>  | <b>§ 57 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen</b>   | neuer Titel gemäss M-BNO   |
| <p><sup>1</sup> Auf privatem Grund sind abseits der Strasse und an gut besonnener Stelle Spiel- und Erholungsanlagen anzulegen. Die Grundfläche hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen<sup>19</sup>.</p>                                      | <p><sup>1</sup> Die Grösse der Spielplatz- und allgemeinen Gemeinschaftsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der für das Wohnen anrechenbaren Geschossfläche und der für das Wohnen anrechenbaren Dach- und Untergeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> | Neue Formulierung angelehnt an M-BNO, der Anteil wird neu nur auf für das Wohnen anrechenbare Geschossflächen bezogen. |
| <p><sup>2</sup> Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spiel-</p>   | <p><sup>2</sup> Die Bereitstellung von <b>Spielplatz- und allgemeinen</b></p>   | Bezeichnung der Flächen analog Abs. 1 angepasst, sonst unverändert   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung   |
|---|---|---|
| <p>flächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, von den Kindern gefahrlos erreicht und im Grundbuch gesichert werden.</p> | <p><b>Gemeinschaftsflächen</b> kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, von den Kindern gefahrlos erreicht und im Grundbuch gesichert werden.</p>   |   |
|   | <p><b>§ 58 Mobilitätskonzept</b></p>  | <p>Vorschlag neue Bestimmung gemäss M-BNO</p>   |
|   | <p><sup>2</sup> Für ein zusammenhängendes Gebiet, in dem mehr als 50 Arbeitsplätze oder eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten erstellt werden, ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.</p>   | <p>für Mobilitätskonzept bei grösseren Überbauungen, Sondernutzungsplänen, Arealüberbauungen (Verweis auch in § 4).</p> |
|   | <p><sup>3</sup> Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird und umfasst insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Festlegung der verkehrlichen Ziele</li> <li>b) Regelungen der maximal zulässigen Parkfeldzahlen für den MIV und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr</li> <li>c) Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sowie der Nutzung und Angebote im Car-Sharing</li> <li>d) Der zu treffenden Informations- und Controllingmassnahmen.</li> </ul> |   |
|   | <p><sup>4</sup> Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sowie bei Arealüberbauungen.</p>   |   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung                           |
|---|--|-------------------------------------|
|   | 7 SCHUTZVORSCHRIFTEN   |                                     |
| <b>6.1 Ortsbildschutz</b>   | <b>7.1 Ortsbild- und Denkmalpflege</b>   | neuer Titel gemäss M-BNO            |
| <b>§ 46 Ortsbildschutz</b>  | <b>§ 59 Allgemeine Anforderungen</b>   | neuer Titel gemäss M-BNO            |
| <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Stellung (Firstrichtung),</li> <li>b) Grösse der Baukuben,</li> <li>c) Wirkung im Strassenraum,</li> <li>d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,</li> <li>e) Dachform, Dachneigung,</li> <li>f) Fassadengliederung,</li> <li>g) Materialwahl, Farbe,</li> <li>h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.</li> </ul>  | <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Stellung (Firstrichtung, <b>Fassadenrichtung</b>);</li> <li>b) Grösse der Baukuben;</li> <li>c) Wirkung im Strassenraum;</li> <li>d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse;</li> <li>e) Dachform, Dachneigung;</li> <li>f) Fassadengliederung;</li> <li>g) Materialwahl, Farbe;</li> <li>h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.</li> </ul>  | unverändert; Ergänzung in lit. A    |
| <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.); Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> | <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen <b>auf Kosten der Bauherrschaft</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;</li> <li>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;</li> <li>c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;</li> <li>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;</li> </ul> | unverändert; Ergänzung gemäss M-BNO |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung   |
|--|---|---|
|  | e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.  |   |
| <b>§ 47 Dachform</b>   | <b>§ 60 Dachgestaltung</b>  | neuer Titel gemäss M-BNO  |
| <sup>1</sup> In den Zonen W2, W3, WG3 und K sind keine Flachdächer gestattet. Soll davon abgewichen werden, so hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, dass sich diese Dachform gut in das Dorfbild einpasst. | <sup>1</sup> Es sind Schrägdächer wie Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Es wird eine ruhige Gesamtwirkung der Dachlandschaft angestrebt. | neue Formulierung. Nicht geregelt ist, ob Pultdächer zulässig sind.   |
| <sup>2</sup> Alle Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.  | <sup>2</sup> Die Schrägdächer haben eine Neigung von mind. 20° aufzuweisen. Dachaufbauten, Dachfenster und Dach-einschnitte müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.                                   | unverändert; Ergänzung und Präzisierung   |
|  | <sup>3</sup> Bei Flachdachbauten in der Kernzone ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden.   | vorher in § 8   |
|  | <sup>4</sup> Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, vielfältig zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind möglich.  | Neu eingefügt   |
|  | <sup>5</sup> Die Dachfläche eines Schrägdaches darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf der Hälfte der Fassadenlänge durchbrochen werden.  | Teiländerung BauV vom 29.10.14; Erhöhung der Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen von 1/3 auf 2/3 der Fassadenlänge. |
|  | <sup>6</sup> Die Bestimmungen in Abs. 1–4 gelten auch bei einer Arealüberbauung.  | neu eingefügt   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung   |
|---|---|---|
| <b>§ 48 Uferschutzstreifen Aabach</b>   |   | streichen; künftig in § 28 Gewässerraumzone               |
| <p><sup>1</sup> Die im Bauzonenplan dargestellten Uferschutzstreifen Aabach umfassen den gemäss § 31 einzuhaltenden Bachabstand.</p>  |   |   |
| <p><sup>2</sup> Die Uferschutzstreifen sind naturnah zu belassen oder im Rahmen von baubewilligungspflichtigen Bauten oder Anlagen in einen solchen Zustand zurückzuführen. Die Pflege erfolgt aufgrund eines vom Gemeinderat zu erlassenden Pflegeplanes. Harte Uferverbauungen und der private Holzschlag sind untersagt.</p> |   |   |
| <b>§ 49 Aussenraumgestaltung</b>  | <b>§ 61 Aussenraumgestaltung</b>  |   |
| <p><sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Aussenraumgestaltung, inkl. Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.</p>  | <p><sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Aussenraumgestaltung, inkl. Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.</p> | Unverändert   |
| <p><sup>2</sup> Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u.dgl. aufweisen.</p>  | <p><sup>2</sup> Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p>   | unverändert   |
|   | <p><sup>3</sup> Auf öffentlichem Grund sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.</p>  | neue Bestimmung aufgrund Einsprache in Anlehnung an M-BNO |
|   | <p><sup>4</sup> Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u.dgl. aufweisen.</p>  | neuer Sachverhalt, eigener Absatz                         |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung                          |
|---|---|------------------------------------|
| <b>§ 50 Materialablagerungen</b>  |   | neu unter dem Kapitel Umweltschutz |
| Bewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, sind nur in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig. |   |                                    |
|   | <b>§ 62 Mobilfunkanlagen</b>  | neue Bestimmung                    |
|   | <sup>1</sup> Ergänzend zur Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination (Dialogmodell) legt die Gemeinde nachfolgende Kriterien für die Beurteilung von Mobilfunkstandorten in der Bauzone fest.  |                                    |
|   | <sup>2</sup> Mobilfunkanlagen, die als solche visuell wahrnehmbar sind, dürfen in den Bauzonen<br>a) in erster Priorität in den Arbeitszonen und Spezialzonen;<br>b) in zweiter Priorität in der Kernzone, Zentrumzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Wohn- und Gewerbezone;<br>c) in dritter Priorität in den Wohnzonen und Dorfzonen erstellt werden. |                                    |
|   | <sup>3</sup> In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlage nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist.  |                                    |
|   | <sup>4</sup> Zudem kann in den Wohnzonen und Dorfzonen eine als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlage nur   |                                    |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO  | Bemerkung  |
|---|--|--|
|   | erstellt werden, wenn sie vorwiegend der Quartierversorgung dient.   |  |
| <b>§ 51 Baulücken</b>   | <b>§ 63 Baulücken</b>  |  |
| Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen  | <sup>1</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.                                       | Unverändert  |
| <b>6.2 Umweltschutz</b>   | <b>7.2 Umweltschutz</b>  |  |
| <b>§ 52 Einwirkungen</b>  | <b>§ 64 Einwirkungen</b>   |  |
| <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>1</sup> <b>Alle Personen sind</b> verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich <b>den</b> Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. | unverändert; Neuformulierung gemäss M-BNO            |
| <sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.          | <sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.                   | Unverändert  |
| <sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. | <sup>3</sup> <b>Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen</b> um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.  | inhaltlich unverändert; Neuformulierung gemäss M-BNO |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung                                      |
|---|---|--|
| <b>§ 53 Empfindlichkeitsstufen, Lärmvorbelastete Gebiete</b>  | <b>§ 65 Lärmvorbelastete Gebiete</b>  | neuer Titel                                    |
| <p><sup>1</sup> In den Nutzungszonen gelten die folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 LSV:</p> <p>ES II Wohnzonen W2 und W3</p> <p>ES III Kernzone<br/>Dorfzone Retterswil<br/>Dorfzone Vorderberg<br/>Wohn- und Gewerbebezonen 3<br/>Gewerbebezonen<br/>Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>ES IV Industriezonen<br/>Spezialzone „Iglisten“<br/>Spezialzone „Strigel“ in Retterswil</p> |   | wird in § 8 Abs. 1 integriert                  |
| <p><sup>2</sup> In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Teilen der Nutzungszonen ES II gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>   | <p><sup>1</sup> In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten <b>Gebieten</b> in Nutzungszonen mit der Empfindlichkeitsstufe II gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | inhaltlich unverändert; Formulierung angepasst |
| <b>§ 54 Lärmschutz</b>  |   |  |
| <p>Bei der Projektierung der Bauten hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und, falls nötig, eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.</p>   |   | wird in der Umweltschutzgesetzgebung geregelt  |



| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung  |
|---|---|--|
| <b>§ 50 Materialablagerungen</b>  | <b>§ 66 Materialablagerungen</b>  |  |
| Bewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, sind nur in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig. | <sup>1</sup> Die Ablagerung von Material, insbesondere von Baumaterial, Baumaschinen und dgl. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone I und II sowie in der Spezialzone I glisten bewilligt werden. | neu gemäss M-BNO   |
|   | <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.         | neu gemäss M-BNO   |
|   | <b>§ 67 Lichtemissionen</b>   |  |
|   | <sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.   | Neu aufgrund einer Einsprache und gemäss M-BNO wird der Artikel zum Schutz nachtaktiver Tiere und des Menschen vor schädlichen Auswirkungen aufgenommen. |
|   | <sup>2</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.  |  |
|   | <b>§ 68 Vogelschutz am Bau</b>  |  |
|   | <sup>1</sup> Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.   | Neu aufgrund einer Einsprache und gemäss M-BNO, zum Schutz vor Vogelkollisionen  |
| 7 VOLLZUG, VERFAHREN  | 8 VOLLZUG UND VERFAHREN   |  |
| <b>§ 55 Hilfsorgane des Gemeinderates</b>   | <b>§ 69 Zuständigkeit</b>   | neuer Titel gemäss M-BNO   |

| Rechtskräftige BO und NO  | Entwurf BNO   | Bemerkung                             |
|---|---|---------------------------------------|
| 1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.  | 1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.  | unverändert                           |
| 2 Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.  | 2 Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.  | unverändert                           |
| <b>§ 56 Gebührenreglement</b>   | <b>§ 70 Gebühren</b>  | neuer Titel gemäss M-BNO              |
| Die Baubewilligungsgebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde. | 1 Die <b>Gebühren</b> und die <b>Übernahme der</b> weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute <b>und regionalen Stellen</b> , Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.   | Ergänzungen gemäss M-BNO; unverändert |
|   | <b>§ 71 Mehrwertabgabe</b>  |                                       |
|   | 1 Die <b>Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 30 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Ausnahmen richten sich nach § 28a BauG und § 1 und 2 MWAV.</b> | Beschluss GR vom 22.05.17             |
|   | 2 Die Gemeinde kann in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.   |                                       |
|   | 3 Verfahren, Bezug und Verwendung richten sich nach §§ 28a ff BauG und § 1 ff MWAV.   |                                       |
| <b>§ 16 Vollzug des Naturschutzes [NO Kulturland]</b>   | <b>§ 72 Naturschutz</b>   | neu gemäss M-BNO                      |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung                             |
|--|---|---------------------------------------|
| <p><sup>1</sup> Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden. Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.</p>                               |   | streichen                             |
| <p><sup>2</sup> Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen und wenn sie nicht vom Bund und Kanton angemessen entschädigt werden.</p>   |   | streichen                             |
| <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen, der blumenreichen Heumatten, der Hochstamm-Obstbäume, der Schutzobjekte und für die Ausrichtung von Bewirtschaftungsbeiträgen. Der Gemeinderat setzt eine Naturschutzkommission oder einen Beauftragten für den Naturschutz ein oder überträgt diese Aufgaben einer dazu geeigneten Kommission.</p>                                   | <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt <b>Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte und setzt im Voranschlag jährlich Mittel dafür ein.</b></p> | Ergänzungen gemäss M-BNO; unverändert |
| <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat setzt im Voranschlag jährlich Mittel für den Naturschutz ein, soweit sie nicht von Bund und Kanton geleistet werden. Diese sind insbesondere bestimmt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zur Ausrichtung von Bewirtschaftungsbeiträgen;</li> <li>b) Für Neuanpflanzungen an Ufern oder für die Verbesserungen der Ufervegetation;</li> <li>c) Für die Schaffung von blumenreichen Heumatten;</li> </ul> |   | streichen                             |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung                |
|--|---|--------------------------|
| <p>d) Für Neuanpflanzungen von Hecken und naturgemässe Pflege;<br/>e) Für Neuanpflanzungen von Hochstammobstbäumen bzw. Ersatzpflanzungen;<br/>f) Für die Erhaltung von ökologisch wichtigen Baumbeständen sowie für extensive Bodenbewirtschaftung.</p> |   |                          |
| <p>8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN</p>  | <p>9 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN</p>   |                          |
| <p><b>§ 18 Inkrafttreten [NO Kulturland]</b></p>   |   | entfällt                 |
| <p><sup>1</sup> Die Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau in Kraft.</p>   |   |                          |
| <p><sup>2</sup> Änderungen dieser Nutzungsordnung und des Kulturlandplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass.</p>  |   |                          |
| <p><b>§ 57 Anwendung auf hängige Gesuche; Aufhebung bisherigen Rechts</b></p>  | <p><b>§ 73 Übergangsbestimmung</b></p>  | neuer Titel gemäss M-BNO |
| <p><sup>1</sup> Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bauordnung entschieden.</p>  | <p><sup>1</sup> Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens <b>dieser Bau- und Nutzungsordnung</b> hängigen Baugesuche werden nach <b>dem neuen Recht beurteilt.</b></p>   | Ergänzung gemäss M-BNO   |
|  | <p><sup>2</sup> <b>Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:</b><br/>a) <b>Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe für Schrägdächer.</b><br/>b) <b>Die Gebäudehöhe entspricht der Fassadenhöhe.</b></p> | neu gemäss M-BNO         |

| Rechtskräftige BO und NO   | Entwurf BNO   | Bemerkung                       |
|--|---|---------------------------------|
|  | <p><b>§ 74 Aufhebung bisherigen Rechts</b></p>  | <p>neuer Titel gemäss M-BNO</p> |
| <p><sup>2</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung und der Zonenplan vom 6. Dezember 1985 sowie die seither erfolgten Änderungen, insbesondere die Teilrevisionen vom 1. Dezember 1989 und 1. Dezember 1995, aufgehoben.</p> | <p><sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bauordnung vom 23. November 2001 / 26. August 2003</li> <li>b) Nutzungsordnung Kulturland vom 1. Dezember 1995 / 19. November 1996</li> <li>c) Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 23. November 2001 / 14. Mai 2003</li> <li>d) Teiländerung BZP/KLP vom 22. Oktober 2008, Materialabbau- und Deponiezone Emmet.</li> <li>e) Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 16. Dezember 2009, Spezialzone Strigel.</li> <li>f) Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 21. März 2012, Mitteldorf, Seetalschulhaus.</li> <li>g) Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 26. April 2017, Materialabbau- und Deponiezone Emmet</li> </ul> | <p>aktualisiert</p>             |

# Anhang 1

## Naturschutzzonen im Kulturland gemäss § 24

| Nr. im BZP/KLP<br>rechtsgültig | Nr. im Plan<br>(Inventar-Nr.) | Objekttyp  | Lage                              |
|--------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| 2                              |                               | Schutzgebiet Unterer Aabachlauf  |                                   |
|                                |                               | <b>Naturschutzzonen feucht (Feuchtstandorte)</b>   |                                   |
| 11                             | F1                            | Grosseggenried und "Giessiweiher": Teich mit Verlandungszone, Gehölzen, wertvollen Strukturen und Umgebungsflächen | Giessi, Weiher Weberei            |
| 10                             | F2                            | Feuchtwiese mit "Feuerweiher": Teich mit Flachwasserufer und wertvollen Strukturen, Einzelbäumen und Gehölzen      | Neumatt, Feuerweiher<br>Usserdorf |
| 12                             | F3                            | Feuchtwiese in leichter Senke am Waldrand  | Gündelmoos                        |
|                                |                               | <b>Naturschutzzonen trocken (Trockenstandorte)</b>   |                                   |
| neu                            | T1                            | Extensiv genutzte Wiese  | Ödisacher                         |
| 27                             | T2                            | Extensiv genutzte Böschung mit Potential für weitere Arten   | Mieser                            |
| 28                             | T3                            | Extensiv genutzte Wiese am Waldrand mit wertvollen Umgebungsstrukturen   | Pfaffebiel                        |
| 26                             | T4                            | Extensiv genutzte Wiese  | Igliste                           |
| 25                             | T5                            | Extensiv genutzte Wiese an kleinem Abhang  | Sandplatten                       |
| 29                             | T6                            | Extensiv genutzte Wiese angrenzend an Waldrand   | Fornholz                          |
| 30, 31                         | T7                            | Ausgedehnte extensiv genutzte Wiese  | Spausel/Oholte                    |
| 24                             | T8                            | Artenreiche, extensiv genutzte Wiese zwischen Hecken und Hochstamm-Obstbaumgarten                                  | Vogelsang                         |
| 1, 32                          | T9                            | Extensiv genutzte Wiese Mit Gehölzstrukturen und einer ehemaligen Kiesgrube  | Chalchtel                         |
| 21                             | T10                           | Extensiv genutzte Wiese angrenzend an Waldrand   | Chalchtelhübel                    |
| 22                             | T11                           | Extensiv genutzte Wiese am Waldrand  | Breitacher                        |
| 23                             | T12                           | Artenreiche, extensiv genutzte Wiese an kleinem Abhang   | Heurain                           |
| 20                             | T13                           | Extensiv genutzte Wiese mit artenreicher Vegetation  | Fortägerte                        |

## Anhang 2

### Naturobjekte gemäss § 29

| Nr. im BZP/KLP<br>rechtsgültig | Nr. im Plan<br>(Inventar-Nr.) | Objekttyp                                  | Lage                 |
|--------------------------------|-------------------------------|--|----------------------|
|                                |                               | <b>Geologische Objekte (Naturobjekte)</b>  |                      |
| neu                            | G1                            | Standsteinaufschluss angrenzend an Hohlweg | Retterswiler Bampf   |
| 41                             | G2                            | Erratischer Block aus der Riss-Eiszeit     | Ellenberg            |
| <del>40</del>                  |                               | <del>Einzelbäume</del>                     | <del>Äntenmoos</del> |

## Anhang 3

### Kulturschutzobjekte

#### Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

**Rot** neu aufgenommen (ehemals kommunales Schutzobjekt)

| Inventar Nr. | Objekt                                      | Strasse / Nr.                 | Vers.-Nr.  | Parz.-Nr.   |
|--------------|---|-------------------------------|------------|-------------|
| 1            | Grabhügel Hallstattzeit                     | Niederholz                    | ---        | 2248        |
| 2            | Grabhügel Hallstattzeit                     | Im Fornholz                   | ---        | 2246        |
| 3            | Ev.-ref. Pfarrkirche (1708)                 | Oberdorfstrasse               | 70         | 1027        |
| 4            | Untere Mühle (um 1600)                      | Unterdorfstrasse 50           | 193        | 1303        |
| 5            | Mühlescheune (1793)                         | Unterdorfstrasse bei 50       | 194A       | 3848        |
| 6            | Herrschaftliches Wohnhaus (16. Jh.)         | Meierhof Retterswil           | 312        | 487         |
| 7            | Wappentafel (1608)                          | Gässli 6                      | 277        | 761         |
| <b>8</b>     | <b>Villa Walti (1883/84)</b>                | <b>Oberdorfstrasse 28</b>     | <b>71</b>  | <b>1064</b> |
| <b>9</b>     | <b>Gartenpavillon Villa Walti (1883/84)</b> | <b>Oberdorfstrasse bei 28</b> | <b>---</b> | <b>3698</b> |

#### Kommunale Schutzobjekte

Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 30

**Streichung** aus BZP / KLP entlassen

**Rot** in BZP / KLP neu aufgenommen

| Inventar Nr.   | Objekt   | Strasse / Nr.               | Vers.-Nr.      | Parz.-Nr.       |
|----------------|--|-----------------------------|----------------|-----------------|
| 901            | Schulhaus (1841, 1929); <b>Gebäudeteil entlang der Seetalstrasse</b> | Seetalstrasse 26            | 285            | 728             |
| <del>902</del> | <del>Wohn- und Gewerbehäuser (1909/10)</del>                         | <del>Seetalstrasse 24</del> | <del>261</del> | <del>3344</del> |
| 903            | Bäuerlicher Vielzweckbau "Blauhaus"                                  | Seetalstrasse 61            | 234            | 1121            |
| 904            | Ortsmuseum "Waltihaus" mit Scheune (1847)                            | Oberdorfstrasse 2           | 91, 92         | 1071            |
| 905            | Gemeindehaus mit Turnhalle (1900)                                    | Oberdorfstrasse 11          | 85             | 785             |
| 906            | Wohnhaus (1793)  | Oberdorfstrasse 8           | 82A            | 1055            |

|      |  |                                 |               |      |
|------|--|---------------------------------|---------------|------|
| 907  | Bäuerliches Wohnhaus und Scheune (1849)                          | Oberdorfstrasse 25              | 75            | 1046 |
| 908  | Altes Schulhaus (1771/1809)                                      | Oberdorfstrasse 16              | 74            | 1057 |
| 909  | Ev.-ref. Pfarrhaus (1882)  | Oberdorfstrasse 27              | 68            | 1027 |
| 910  | Villa Bianca (1903)  | Oberdorfstrasse 22              | 346           | 1060 |
| 912  | Wohnhaus (1888)  | Oberdorfstrasse 30              | 72            | 3263 |
| 913  | Bauernhaus (Hochstudhaus, 18. Jh.)                               | Oberdorfstrasse 36              | 67            | 3522 |
| 914  | Ehem. Bauernhaus (Häfelihaus, 1794)                              | Oberdorfstrasse 42              | 61            | 1036 |
| 915  | Gasthof zum Sternen (1827)                                       | Oberdorfstrasse 1               | 90            | 1117 |
| 916  | Fabrikantenvilla (1864)  | Talstrasse 1                    | 111           | 1065 |
| 917  | Bäuerlicher Vielzweckbau (1769)                                  | Retterswilerstrasse 2           | 22            | 984  |
| 918  | Wohnhaus „Scheffelhaus“ (1827/28)                                | Retterswilerstrasse 4           | 16            | 985  |
| 919  | Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)                               | Retterswilerstrasse 20          | 325           | 216  |
| 920  | Wohnhaus (17. Jh.)   | Aussendorfstrasse 5             | 288           | 530  |
| 921  | Obere Mühle (1836)   | Mühleweg 23                     | 304           | 2840 |
| 922  | Bauernhaus (Hochstudhaus, 17. Jh.?)                              | Unterdorfstrasse 17, 19, 21, 23 | 223           | 1112 |
| 923  | Gasthof zum Bären (1630 / 1801)                                  | Unterdorfstrasse 31             | 195           | 1094 |
| 924  | Wohnhaus (1820/30)   | Egliswilerstrasse 9             | 210           | 2937 |
| 925  | Fabrikgebäude, ehem. Baumwollspinnerei (1823)                    | Egliswilerstrasse 5             | 204           | 1310 |
| 926  | Wohnhaus, ehem. Baumwollspinnerei (1826)                         | Egliswilerstrasse 7             | 205           | 1310 |
| 927  | Villa mit Park, ehem. Arzthaus (1870/71)                         | Seetalstrasse 4                 | 127           | 1606 |
| 928  | Wohnhaus, Behindertenwohnheim Sonnenheim (1849), mit Nebenbauten | Breitenweg 1                    | 153, 155, 156 | 1667 |
| 929  | Verwaltungsgebäude Buntweberei (um 1860)                         | Oholten 7                       | 145           | 3591 |
| 930  | Arbeiterwohnhaus (um 1880)                                       | Sigismühle 2                    | 144           | 3774 |
| 931  | Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.)                 | Ausserdorfstrasse 15            | 296           | 535  |
| 935  | Blockbauspeicher (1652/53 dendrodatiert)                         | Retterswilerstrasse bei 2       | 1783          | 984  |
| 936  | Landwirtschaftliches Nebengebäude (1888)                         | Retterswil 18                   | 323           | 520  |
| 937  | Schul- und Gemeindehaus Retterswil (1868)                        | Retterswil 12                   | 319           | 497  |
| 939A | Trafostation Unterdorf (1916)                                    | Unterdorfstrasse                | 411           | 1301 |
| 939B | Trafostation Weinhalde (1938)                                    | Weinhaldenweg                   | 618           | 2377 |
| 939C | Trafostation (um 1940)   | Sustenweg                       | 675           | 2454 |

Kulturobjekte gemäss § 31

| Inventar Nr. | Objekt                         | Strasse / Nr.           | Parz.-Nr. |
|--------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|
| 932A         | Brunnen Untere Mühle (19. Jh.) | bei Unterdorfstrasse 50 | 1303      |
| 932B         | Brunnen Gässli (19. Jh.)       | bei Gässli 4            | 748       |
| 932C         | Brunnen Oberdorf (19. Jh.)     | bei Oberdorfstrasse 25  | 1047      |
| 932D         | Brunnen Unterdorf (1809)       | bei Unterdorfstrasse 11 | 3086      |
| 932E         | Brunnen Unterdorf (19. Jh.)    | bei Unterdorfstrasse 3  | 1076      |



|      |                                 |                      |          |
|------|---------------------------------|----------------------|----------|
| 932F | Brunnen Giessereiweg (19 Jh.)   | bei Giessereiweg 2   | 1239     |
| 932G | Brunnen Seetalstrasse (19. Jh.) | bei Seetalstrasse 61 | 1121     |
| 932H | Brunnen Obere Mühle (1841)      | bei Mühleweg 23      | 2840     |
| 933A | Steinbrücke (1835)              | Mühleweg             | 2867     |
| 933B | Steinbrücke (1816)              | Reussgasse           | 1129     |
| 934A | Grenzstein (1830)               | Tafet                | 2250     |
| 934B | Grenzstein (1670)               | Buechrain            | 617, 618 |
| 934C | Grenzstein (1670)               | Bettetal             | 2247     |

## Anhang 4

### Grünzonen gemäss § 21

~~Streichung~~ aus BZP entlassen  
bestehend unverändert

| Nr.          | Typ                 | Zweck   |
|--------------|---------------------|---|
| <del>1</del> | <del>Fornholz</del> | <del>Schutz landschaftlich besonders wertvoller Gebiete</del> |
| 1            | Holderngraben       | Siedlungsdurchgrünung   |
| 2            | Christbaumkultur    | Siedlungsdurchgrünung   |
| 3            | Musterplatz         | Erholung  |
| 4            | Aabach              | Erholung, Siedlungsdurchgrünung                               |
|              | Hargarte            | <del>Pumpstation, Einfamilienhaus</del>                       |

## Anhang 5

### Gebühren

#### 1. Vorentscheide

Nach Aufwand, mindestens aber Fr. 50.–, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.

#### 2. Baugesuche und Baukontrollen

##### 2.1. Bewilligte Baugesuche

- a. 2.5 Promille der errechneten Bausumme, für Gebäude auf Grund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 150.–.
- b. Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten nach Aufwand, mindestens aber Fr. 100.–

##### 2.2. Abgelehnte Baugesuche

Nach Aufwand der Baubehörde im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.

#### 3. Benützung von öffentlichem Grund und Boden

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken usw.) sowie auch für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 3.– pro m<sup>2</sup> und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.

#### 4. Gebühren in Brandschutzsachen

Die Gebühr für die Anordnung der Brandschutzaufgaben und für die Feuerungs- und Brandschutzkontrollen wird nach Aufwand festgesetzt.

#### 5. Berechnung des Aufwandes

Zur Verrechnung kommen der effektive Aufwand der extern angestellten Fachleute und die Bearbeitungskosten der Verwaltung.

#### 6. Mehraufwändungen

Die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind voll zu ersetzen.

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwändungen, Besichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu entschädigen.

Die Kosten der Publikation sind von der Bauherrschaft voll zu ersetzen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. Juni 2004

**GEMEINDERAT SEON**

## Anhang 6

### Abkürzungen, Erläuterungen und Verweise

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Abgrabungen beim Unter-<br>geschoss   | = § 36 BNO  |
| aGF                                   | = anrechenbare Geschossfläche   |
| AGS                                   | = Aargauische Gesetzessammlung  |
| Anbauten                              | = Abmessungen gemäss § 19 BauV  |
| Arealüberbauung                       | = § 43 BNO und § 39 BauV  |
| Attikageschoss                        | = § 25 BauV   |
| Ausnützungsziffer                     | = § 41 BNO  |
| AZ                                    | = Ausnützungsziffer; Definition und Berechnung gemäss § 32 BauV   |
| BauG                                  | = Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz),<br>SAR 713.100  |
| Baureife                              | = § 32 BauG   |
| BauV                                  | = Bauverordnung, SAR 713.121  |
| BNO                                   | = Bau- und Nutzungsordnung  |
| BNR                                   | = Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau   |
| BSG                                   | = Brandschutzgesetz, SAR 585.100  |
| BSV                                   | = Brandschutzverordnung, SAR 585.113  |
| Dachgeschoss                          | = § 24 BauV   |
| Dienstbarkeitsvertrag                 | = Der Dienstbarkeitsvertrag bedarf der Beurkundung durch einen<br>Notar oder einen urkundsberechtigten Gemeinbeschreiber (Art. 680<br>Abs. 2 ZGB) |
| Ebene                                 | = Gelände mit einer Hangneigung von weniger als 10 %.   |
| EGZGB                                 | = Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch   |
| ES                                    | = Empfindlichkeitsstufe   |
| Erschliessungspflicht                 | = § 33 BauG   |
| ff.                                   | = fortfolgend   |
| Gebäudeabstand                        | = § 38 und § 39 BNO   |
| Gewässerraum/-zone                    | = § 27 BNO und § 127 BauG   |
| GH                                    | = Gesamthöhe; Anhang 1 Kap. 5.1 BauV  |
| Grenzabstand                          | = § 37 und § 38 BNO   |
| GSchG                                 | = Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzge-<br>setz)   |
| GSchV                                 | = Gewässerschutzverordnung  |
| Hang                                  | = Gelände mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als<br>10 %.  |
| IVHB                                  | = Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baube-<br>griffe  |
| Kleinbauten                           | = Abmessungen gemäss § 19 BauV  |
| lit.                                  | = Litera (Buchstaben)   |
| LRV                                   | = Luftreinhalteverordnung   |
| LSV                                   | = Lärmschutzverordnung  |
| LV                                    | = Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer)   |
| M-BNO                                 | = Muster-Bau- und Nutzungsordnung   |
| mässig störende Betriebe              | = § 44 Abs. 2 BNO   |
| Mehrfamilienhaus                      | = § 18 Abs. 1 BauV  |
| Mehrlängenzuschlag ab<br>Gebäudelänge | = § 8 Abs. 5 BNO  |
| MFH                                   | = Mehrfamilienhaus  |
| Mindestausnutzung                     | = § 42 BNO  |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| MIV                      | = motorisierter Individualverkehr                             |
| Nettoladenfläche         | = § 45 BNO  |
| nicht störende Betriebe  | = § 44 Abs. 1 BNO   |
| NISV                     | = Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung |
| ÖV                       | = öffentlicher Verkehr  |
| RPG                      | = Bundesgesetz über die Raumplanung                           |
| RPV                      | = Raumplanungsverordnung                                      |
| sia norm                 | = Norm des Verbandes der Schweizer Architekten und Ingenieure |
| mässig störende Betriebe | = § 44 Abs. 2 BNO   |
| Strassenabstände         | = § 111 BauG  |
| Terrassenhaus            | = § 17 und § 18 Abs. 2 BauV                                   |
| USG                      | = Umweltschutzgesetz  |
| usw.                     | = und so weiter   |
| VG                       | = Vollgeschoss  |
| vgl.                     | = vergleiche  |
| VSS                      | = Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute |
| Waldabstand              | = § 48 BauG   |

## Anhang 7

### **Neue Skizzen Gebäudeprofile**