

Gemeinde Künten

Kanton Aargau



GEMEINDE KÜNTEN

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 25.09.2025 bis 27.10.2025

Vorprüfungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

.....

Daniel Schüepp

.....

Roger Müller

Genehmigungsvermerk:

Exemplar für die Mitwirkung

Brugg, 10.09.2025

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	3
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	3
1.2	Übergeordnetes Recht	3
2	RAUMPLANUNG	3
2.1	Planungsgrundsätze	3
2.2	Sondernutzungsplanung	5
2.3	Weitere Planungsinstrumente	7
3	ZONENVORSCHRIFTEN	9
3.1	Bauzonen	9
3.2	Landwirtschaftszonen	17
3.3	Schutzzonen	18
3.4	Überlagerte Schutzzonen	20
3.5	Schutzobjekte	22
3.6	Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	24
3.7	Gefahren- und Überflutungszonen	25
4	DEFINITIONEN	28
4.1	Ausnützung	28
4.2	Abstände	28
4.3	Arealüberbauung	29
5	BAUVORSCHRIFTEN	30
5.1	Erschliessung	30
5.2	Technische Bauvorschriften	30
5.3	Wohnhygiene	30
5.4	Ausstattung	31

6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	33
6.1	Einordnung von Bauten und Anlagen	33
6.2	Aussenräume	34
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	36
7.1	Zuständigkeit.....	36
7.2	Gebühren	36
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGBESTIMMUNGEN	37
ANHANG A	ZUSAMMENSTELLUNG DER SCHUTZOBJEKTE.....	38

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	1 Geltungsbereich 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel § 1 Geltungsbereich ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet. 1.2 Übergeordnetes Recht § 2 Übergeordnetes Recht ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	
	2 Raumplanung 2.1 Planungsgrundsätze § 3 Kommunale Planungsgrundsätze ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der • Sicherstellung eines moderaten Wachstums und einer nachhaltigen Entwicklung • Wahrung des ländlichen Charakters und identitätsstiftender Merkmale der Siedlung • Förderung der Wohnqualität und Erhaltung des Naherholungsraumes • Haushälterische Nutzung des Bodens durch rechtzeitigen Erlass von Gestaltungsplänen. ² Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich: • der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern • der Aufwertung von Aussenräumen • der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.	<i>Der Gemeinderat und die Verwaltung können die kommunalen Planungsgrundsätze bei der Interessenabwägung bei hoheitlichen Aufgaben, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, beiziehen und ihre Entscheide darauf abstützen, wo ein entsprechender Spielraum besteht.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	³ Jede raumwirksame Tätigkeit hat unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser zu erfolgen. ⁴ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.	
§ 3a Mehrwertabgabensatz	¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30 %. ² Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile soll insbesondere erfolgen bei: a) Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn- oder Mischzonen b) Aufzonungen, bei welcher die Vollgeschosszahl erhöht wird c) Gestaltungsplanungen ³ Der Gemeinderat erlässt zur rechtsgleichen Praxis der Verträge eine Richtlinie. Diese kann auch Relevanzkriterien vorsehen. ⁴ Die Erträge der Mehrwertabgabe und der Lenkungsabgabe bei Nichteinhaltung der Baupflicht sowie die Geldleistungen des vertraglichen Ausgleichs anderer Planungsvorteile werden in einen Spezialfonds einbezahlt. ⁵ Die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden dem kommunalen Spezialfonds belastet. ⁶ Kommunale Beiträge werden namentlich für folgende Verwendungszwecke zugesprochen: a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur b) Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge) c) Förderung des Bauzonenabtauschs d) Bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen	<i>Die Erhöhung auf 30% und die Möglichkeit einer vertraglichen Mehrwertabschöpfung erfolgen gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG.</i> <i>Fall a) Entwicklungsgebiet Taracell</i> <i>Fall b) Entwicklungsgebiet Mitte</i> <i>Fall c) Entwicklungsgebiete Mitte und Birchmeier</i> <i>Richtlinie zur Mehrwertabgeltung bei Planungsvorteilen, verabschiedet vom Gemeinderat am 03.03.2025</i> <i>Neben Projekten der Gemeinde können auch private Projekte über den Fonds finanziert werden. Dazu ist ein Gesuch an den Gemeinderat einzureichen (Ziffer III. der Richtlinie)</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 5 Sondernutzungsplanung	2.2 Sondernutzungsplanung	
	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Vorbehalten bleiben § 5a Abs. 2 und 3.	<i>Auf einen Gestaltungsplan kann im Entwicklungsgebiet Mitte trotz Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden mit einem qualitätssichernden Verfahren (§ 5a Abs. 2) oder für das best. Bauernhaus (Abs. 3).</i>
§ 5a Entwicklungsgebiet „Mitte“	¹ Für das Entwicklungsgebiet „Mitte“ (1) gelten folgende Zielvorgaben: • Eine gemeinsame Entwicklung des Gebietes Mitte ist anzustreben. • Die Adressierung der Bauten soll über die Strasse respektive den Weg erfolgen. • Bautypologie entlang der Strasse «Im Hofacher» mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungen mit attraktiven und belebten Vorzonen und Gärten zur grünen Mitte. • Die weiteren Bauten sind als altersgerechte Wohnungen zu konzipieren und haben im Erdgeschoss nach Möglichkeit Nutzungen mit Öffentlichkeitscharakter aufzuweisen. • Über das ganze Areal inkl. Ausbau des bestehenden Bauernhauses (Absatz 3) ist eine Ausnützungsziffer im Bereich von 0.8 anzustreben. • Ein Teil der Aussenräume soll öffentlich zugänglich sein und eine hohe Aufenthaltsqualität für Bevölkerung und Bewohnende aufweisen. Eine attraktive Durchwegung, Sitzgelegenheiten und Elemente wie bspw. ein Brunnen sind Bestandteile der «Mitte». • Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. • Die Parkplätze sind unterirdisch in einer gemeinsamen Tiefgarage und möglichst kompakt unter den Bauten anzuordnen. ² Wird ein Projekt mittels qualitätssichernden Verfahrens über alle Parzellen gemeinsam entwickelt, kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden. Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind: Verfahren nach SIA Ordnung 142 Wettbewerb oder SIA Ordnung 143 Studienauftrag.	<i>Die Zielvorgaben stützen sich auf die räumliche Vertiefungsstudie. Für die Gebietsentwicklung ist die Vertiefungsstudie beizuziehen (§ 5c Abs. 2 und 3).</i> <i>Die SIA Ordnungen 142 und 143 geben das Vorgehen für das qualitätssichernde Verfahren vor. Vorgängig ist ein entsprechendes Pflichtenheft zu erstellen.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	³ Das Gebäude Nr. 16 kann unabhängig und ohne Gestaltungsplan um- oder ausgebaut werden, wenn ein hoher Anspruch an die Gestaltung berücksichtigt wird. Dabei ist das Bauernhaus inkl. giebelseitiger Garten zu erhalten. Für den Ökonomieteil ist ein hochwertiger Ersatzneubau zulässig. ⁴ Neue Wohnbauten können folgende Geschossigkeiten aufweisen: • bis zu zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss: Satteldach bis max. 45° Neigung. Dachaufbauten sind nur gestattet, wenn diese das architektonische Konzept und eine gute Einpassung ins Ortsbild unterstützen. • drei Vollgeschosse ohne Dach- oder Attikageschoss: Satteldach mit max. 25° Neigung. Dachaufbauten sind nicht gestattet. ⁵ Wird ein Volumen erstellt, welches sich in der Parzellenmitte befindet und sich deutlich von den umgebenden Bauten und Wegen/Strassen ablöst, kann bei einer sehr guten architektonischen und ortsbaulichen Lösung ein Geschoss zusätzlich erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe darf 13m nicht überschreiten. ⁶ Die Freiräume sind mit hoher Qualität und unter Einbezug von Fachpersonen der Landschaftsarchitektur zu entwickeln und zu gestalten. ⁷ Unter Vorbehalt von Abs. 3 ist das Entwicklungsgebiet als Ganzes zu entwickeln. Eine Etapierung ist grundsätzlich nicht zulässig.	<i>Wird das Bauernhaus ohne Gestaltungsplan und ausserhalb des qualitätssichernden Verfahrens entwickelt, kann der Perimeter angepasst werden.</i> <i>Nicht zulässig sind dreigeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Dach- oder Attikageschoss. Ausnahme gemäss Abs. 5.</i> <i>Ein zusätzliches Geschoss bedeutet, dass analog zu Abs. 4 folgende Geschossigkeiten erlaubt sind:</i> - drei Vollgeschosse mit Dach- oder Attikageschoss - vier Vollgeschosse ohne Dach- oder Attikageschoss <i>Sowohl für die Planung als auch zur Begleitung der Bauarbeiten ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.</i> <i>Nur das Bauernhaus darf separat entwickelt werden.</i>
§ 5b Entwicklungsgebiet „Birchmeier“	¹ Für das Entwicklungsgebiet „Birchmeier“ (2) gelten folgende Zielvorgaben: • Der Fabrikcharakter im Areal soll erhalten bleiben und bei baulichen Entwicklungen gestärkt werden. Die formalen Prinzipien der Bestandesbauten wie bspw. Volumetrie, Befensterung, Raumhöhe, Vordächer etc. sollen erhalten und bei baulichen Entwicklungen weitergeführt werden.	<i>Die Zielvorgaben stützen sich auf die räumliche Vertiefungsstudie. Für die Gebietsentwicklung ist die Vertiefungsstudie beizuziehen (§ 5c Abs. 2 und 3).</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	• Der Fahrbach soll renaturiert werden und als Naherholungsgebiet für das Birchmeierareal und das Dorf nutzbar sein. Eine hohe Aufenthaltsqualität und gute Zugänglichkeit sind umzusetzen. • Das Birchmeierareal soll eine dichte Durchwegung für Zufussgehende und Velofahrende haben. Der Fahrbach soll an mindestens zwei Stellen überquerbar sein. • In den Bestandesbauten soll ein Nutzungsmix mit Kleingewerbe und günstigem Wohnraum gefördert werden. • Die oberirdische Parkierung soll reduziert werden. ² Dem Gestaltungsplan muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches durch ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt wurde. Das Richtprojekt muss eine hohe Ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen. Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn folgenden Bedingungen erfüllt sind: Verfahren nach SIA Ordnung 142 Wettbewerb oder SIA Ordnung 143 Studienauftrag. ³ Die im Bauzonenplan schraffierte dargestellte Ensembleschutzzone ist der Grundnutzung überlagert und dient dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung des in sich geschlossenen Ensembles von hoher Siedlungsqualität. Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Umsetzung der Ensembleschutzzone.	<i>Die SIA Ordnungen 142 und 143 geben das Vorgehen für das qualitätssichernde Verfahren vor. Vorgängig ist ein entsprechendes Pflichtenheft zu erstellen.</i> <i>Ensembleschutzzone gemäss § 25a Richtlinie Ensembleschutzzone Birchmeier, Stand 16.06.2025</i>
§ 5c Räumliches Entwicklungsleitbild	2.3 Weitere Planungsinstrumente ¹ Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) leistet eine Gesamtschau über das Siedlungsgebiet und wird vom Gemeinderat beschlossen. Es hat für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung und ist behördenverbindlich. ² Die räumlichen Vertiefungsstudien zu den Entwicklungsgebieten Mitte, Taracell und Birchmeier ergänzen das REL mit Entwicklungsgrundsätzen zur Verdichtung und Siedlungserneuerung der Schlüsselgebiete. ³ Das REL und die Vertiefungsstudien sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung oder von qualitätssichernden Verfahren. ⁴ Bei Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.	<i>Räumliches Entwicklungsleitbild, verabschiedet vom Gemeinderat am 14.11.2022</i> <i>Räumliche Vertiefungsstudien vom 30.06.2025</i> <i>z.B. Arbeitsgruppe</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 6 Kommunale Richtpläne/ Richtlinien	¹ Richtpläne und Richtlinien zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen.	<i>z.B. Richtlinie Ensembleschutzzone Birchmeier oder Entwicklungsricht- pläne</i>
	² Die Richtpläne und Richtlinien sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen begleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.	
§ 7 Inventare, Grundlagen- pläne	¹ Die Inventare und Grundlagenpläne (z.B. Landschaftsinventar) dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse.	
	² Die Inventare und Grundlagenpläne haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.	

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Fassadenhöhe ¹⁾	Gesamthöhe ²⁾		Dachneigung	Grenzabstand	Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
					Schrägdach	Flachdach					
				m	m	m		klein	gross		
Dorfzone D	o	o	-	o	o	⁶⁾	35 – 45°	o	-	-	III
Zone Dorfentwicklung DE 2	2	o	0.2	o	o	o	25 – 45°	o	-	-	III
Zone Dorfentwicklung DE 3	3	o	0.2	o	o	o	25 – 45°	o	-	-	III
Landhauszone L	2	0.25	0.4	8.00	13.00 ³⁾	⁶⁾	25 – 35°	4.00	7.00 ⁴⁾	15.00	II
Wohnzone 2 W2	2	0.55	0.4	8.00	12.00	10.40	25 – 40°	4.00	8.00	36.00	II
Wohnzone 3 W3	3	0.60	0.3	11.00	14.00	13.40	-	5.00	9.00	40.00	II
Wohn- und Gewerbezone Oberhalten WGO	2	o	0.2	o	o	⁶⁾	25 – 45°	o	-	-	III
Wohn- und Gewerbezone 3 WG3	3	0.65	0.2	11.00	14.00	13.40	-	5.00	9.00	40.00	III
Wohn- und Gewerbezone 3 WGP	3	⁵⁾	0.15	11.00	14.00	13.40	-	5.00	9.00	40.00	III
Zone «Areal Taracell»	3 (x)	Gemäss §13a	o	11.00 (x)	14.00 (x)	13.40 (x)	o	o	o	o	III
Arbeitszone	-	-	0.15	12.00	15.00	14.40	-	6.00	6.00	-	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	o	o	-	o	o	o	o	o	o	o	II

	Kommentare (Orientierungsinhalt)
Fussnoten: 1) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern traufseitig und bei Flachdächern talseitig gemessen. Bei Flachdächern mit Brüstungen erhöht sich die zulässige maximale Fassadenhöhe um 1m. 2) Die Gesamthöhe ist in geneigtem Gelände bei der Anordnung des Firstes parallel zum Hang um ein bestimmtes Mass zu reduzieren. Der Höhenabzug berechnet sich nach folgender Formel: $\text{Höhenabzug} = \frac{\% - \text{Satz Hangneigung}}{100} * \frac{1}{2} \text{ Gebäudebreite}$ 3) wobei die Gesamthöhe in der Landhauszone 439.00 m.ü.M (Höhenkote) nicht überschreiten darf 4) der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Freihaltezone Rain einzuhalten. 5) Wird in Gestaltungsplan festgelegt. 6) Nur bei Klein- und Anbauten zulässig ² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. ³ In den Zonen D, DE, WG3, WGO und WGP dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine lichte Höhe von maximal 4 m aufweisen. ⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ⁵ Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest. Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Spiegelstrich "—" gekennzeichnet. ⁶ Die mit (x) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens Abweichungen bewilligen.	

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 9 Dorfzone	¹ In der Dorfzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Bauten sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m² Nettoladenfläche pro Laden und Gaststätten zulässig. ² Sie bezweckt die Erhaltung und, wo hierzu ein Anlass gegeben, die Wiederinstandstellung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortsbildes. Dies betrifft, sowohl den Schutz ortsgestalterisch wertvoller Einzelgebäude als auch Gebäudegruppen und deren Umgebung. ³ Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich in das Ortsbild einfügen. Neu-, Um- und Anbauten haben sich in Stellung, Bau- und Dachform, Massstab, Material- und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen. ⁴ Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern bis zu insgesamt 1/3 der Dachlänge durchbrochen werden. Dachflächenfenster sind in der Regel hochformatig anzuordnen. Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne). ⁵ Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten, wo auch andere Dachformen inkl. Flachdächer zulässig sind. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken, davon ausgenommen sind Anbauten. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. ⁶ Die bestehenden Freiräume mitsamt markanten Bäumen, Baumgruppen und Vorgärten sind in der Regel zu erhalten oder bei Neuanlagen sinngemäss zu gestalten. Hofräume und Hintergärten sind ausreichend zu begrünen. ⁷ Bestehende Gebäude dürfen nur abgerissen werden, wenn sie für das Ortsbild unwichtig sind oder der Aufwand für den Erhalt der Substanz unzumutbar ist. In beiden Fällen ist ein Fachgutachten gemäss Abs. 9 erforderlich. ⁸ Wird ein Gebäude aufgrund Abs. 7 abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.	<i>Die Dorfzone ist eine Mischzone.</i> <i>Das Ziel ist die Erhaltung der Bauten und des Ortsbildes.</i> <i>Einpassungsbestimmung</i> <i>Zone mit erhöhten Anforderungen; bezüglich Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs. 2^{bis} BauV</i> <i>Vorschriften zur Dachgestaltung</i> <i>Die Dorfzone ist die einzige Zone, in welcher Solaranlagen bewilligungspflichtig sind (vgl. § 53a).</i> <i>Vorschriften zur Erhaltung der Freiräume</i> <i>Grundsätzlich gilt in der Dorfzone ein Abbruchverbot. Ein Abriss ist nur in Ausnahmefällen zulässig.</i> <i>Für sämtliche Gebäude in der Dorfzone gilt Volumenschutz; die gesetzlichen Strassenabstände von 4 m resp. 6 m (§ 111 BauG) dürfen weiterhin unterschritten werden.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	⁹ Der Gemeinderat gewährleistet eine erste unverbindliche fachliche Beratung. Bauvorhaben sind in jedem Fall vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Zu Baugesuchen mit wesentlicher Auswirkung auf das Ortsbild holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein neutrales Fachgutachten betreffend Einpassung (Ortsbildschutz) ein. ¹⁰ Alle baulichen und gestalterischen Massnahmen mit Auswirkungen auf das Ortsbild, welche gemäss kantonalem Recht bewilligungsfrei sind, wie Fensterersatz, Aussenanstriche, Dach-eindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. sind dem Gemeinderat zu melden. Sie dürfen ausgeführt werden, wenn die Behörde nicht innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung Einwände erhebt. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.	<i>Wird ein Bauvorhaben nicht vor Be- ginn der Planung angezeigt, be- steht das Risiko, dass das Projekt nochmals überarbeitet werden muss. Mit der ersten fachlichen Be- ratung unterstützt der Gemeinderat eine zielgerichtete Planung.</i> <i>Bewilligungsfreie Bauten und Anla- gen sind in § 49 BauV aufgeführt. In der Dorfzone sind solche Mass- nahmen dem Gemeinderat zu mel- den, wenn sie Auswirkungen auf das Ortsbild haben.</i>
§ 9a Zone Dorfentwick- lung DE2 / DE3	¹ In der Zone Dorfentwicklung DE2 und DE3 sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Bauten sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m² Nettoladenfläche pro Laden und Gaststätten zulässig. ² Sie bezweckt die Innenentwicklung und, wo hierzu ein Anlass gegeben ist, die Wiederin-standstellung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortsbildes. ³ Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich in das Ortsbild einfügen. Neu-, Um- und Anbauten am Übergang zur Dorfzone haben sich in Stellung, Bau- und Dach-form, Massstab, Material- und Farbgebung an die Bauten der Dorfzone anzupassen. ⁴ Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern bis zu insgesamt 2/3 der Dachlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne).	<i>Die Zone Dorfentwicklung ist eine Mischzone.</i> <i>Das Ziel ist die Innenentwicklung, d.h. Weiterentwicklung des Dorfes.</i> <i>Im Gegensatz zur Dorfzone müs- sen sich Bauvorhaben nur am Übergang zur Dorfzone bestehen- den Bauten anpassen.</i> <i>Es handelt sich nicht um eine Zone mit erhöhten Anforderungen im Sinne von § 24 Abs. 1^{bis} BauV (keine Anwendung der Drittelsrege- lung bei Durchdurchbrüchen). Dachdurchbrüche haben jedoch ge- wissen gestalterischen Anforderun- gen zu genügen.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	⁵ In der Regel sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. ⁶ Der Gemeinderat gewährleistet eine erste unverbindliche fachliche Beratung. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Zu Baugesuchen mit wesentlicher Auswirkung auf das Ortsbild kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein neutrales Fachgutachten betreffend Einpassung (Ortsbildschutz) einholen.	<i>Flachdächer sind möglich, wenn damit eine gleichwertige Lösung erreicht wird und die Zielsetzungen der Zone Dorfentwicklung nicht negativ beeinflusst werden</i> <i>Wird ein Bauvorhaben nicht vor Beginn der Planung angezeigt, besteht das Risiko, dass das Projekt nochmals überarbeitet werden muss. Mit der ersten fachlichen Beratung unterstützt der Gemeinderat eine zielgerichtete Planung.</i>
§ 10 Landhauszone L	¹ Die Landhauszone dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen. ² Bei in der Höhe versetzten Gebäudeteilen gilt dies für jeden Teil für sich. ³ Dachaufbauten und -einschnitte dürfen gesamthaft nicht länger sein als ein Viertel der massgeblichen Dachlänge und für sich allein das Mass von 3 m nicht übersteigen. Es sind nur Giebellukarnen gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, die jedoch das Mass von 1 m² pro Fenster nicht übersteigen, sind zugelassen. ⁴ Die Firstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen.	<i>Die Landhauszone ist eine reine Wohnzone.</i> <i>Es handelt sich nicht um eine Zone mit erhöhten Anforderungen im Sinne von § 24 Abs. 1^{bis} BauV (keine Anwendung der Drittelsregelung bei Durchdurchbrüchen). Aufgrund des Bestandes wird das Verhältnis jedoch weiter eingeschränkt.</i>
§ 11 Wohnzonen W2 / W3	¹ Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.	<i>Die Wohnzonen W2 und W3 sind reine Wohnzonen.</i> <i>Beispiele nicht störendes Gewerbe: Coiffeursalon, kleine Bürobetriebe, Arztpraxis, Atelier u. dgl.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 11a Wohn- und Gewerbezone Oberhalten WGO	¹ In der Wohn- und Gewerbezone Oberhalten WGO sind nebst Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z.B. Büros, Gewerbe- und Verkaufsgeschäfte bis maximal 200 m² Nettoladenfläche zugelassen. ² Neubauten haben sich in das gewachsene Quartier und an die Lage am Siedlungsrand anzupassen. ³ Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern bis zu insgesamt 2/3 der Dachlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne).	<i>Die Wohn- und Gewerbezone Oberhalten ist eine Mischzone. Die Verkaufsnutzung wird aufgrund der peripheren Lage auf 200 m² Nettoladenfläche beschränkt.</i> <i>Im Gegensatz zur Dorfzone ist die Anpassung von Neubauten auf die Lage des gewachsenen Quartiers am Siedlungsrand beschränkt.</i> <i>Es handelt sich nicht um eine Zone mit erhöhten Anforderungen im Sinne von § 24 Abs. 1^{bis} BauV (keine Anwendung der Drittelsregelung bei Durchdurchbrüchen). Dachdurchbrüche haben jedoch gewissen gestalterischen Anforderungen zu genügen.</i>
§ 12 Wohn- und Gewerbezone WG3	¹ In der Wohn-Gewerbezone WG3 sind nebst Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z.B. Büros, Gewerbe- und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche zugelassen.	<i>Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist eine Mischzone.</i>
§ 13 Wohn- und Gewerbezone WGP	¹ In der Wohn- und Gewerbezone WGP sind nebst Lofts, Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros und Gewerbebetriebe und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche zugelassen. ² Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. ³ Die Ausnützung wird in einem Gestaltungsplan festgelegt. ⁴ Mit dem Gestaltungsplan muss eine zonengerechte Erschliessung sichergestellt werden.	<i>Die Wohn- und Gewerbezone WGP ist eine Mischzone. Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbezone». Die Zonenbestimmungen werden allenfalls später in einer separaten Teiländerung angepasst und der Gestaltungsplan erneuert.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 13a Zone «Areal Taracell»	¹ Die Zone «Areal Taracell» dient der Transformation in ein attraktives Mischgebiet mit einem breiten Wohnangebot sowie einem Angebot öffentlicher und gemeinschaftlicher Nutzungen. Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z.B. Büros, Gewerbe- und Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² Nettoladenfläche sind ebenfalls zugelassen. ² Über die ganze Zone ist ein Studienauftrag nach SIA Ordnung 143 durchzuführen. Als Grundlage für den Studienauftrag gilt die vom Gemeinderat verabschiedete Vertiefungsstudie gemäss § 5d Abs. 2 als richtungsweisende Grundlage (insbesondere Kapitel 2.9 der Studie). Der Gemeinderat schliesst mit den Grundeigentümern eine Planungsvereinbarung ab und ist im Beurteilungsgremium vertreten. ³ Im Rahmen des Studienauftrags sind die wesentlichen Qualitäten des Gesamtareals nachzuweisen: • hohe Durchgrünung und dichter Baumbestand • Hochwertige öffentliche und halböffentliche Orte mit dichter öffentlicher Durchwegung • Entlang der Bellikonerstrasse kann sich Kleingewerbe niederlassen. • Das Gebiet ist attraktiv für Zufussgehende und Velofahrende. Die Parkplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen und möglichst kompakt unter den Bauten anzuordnen. Alternativ kann eine zentrale, oberirdische und mehrstöckige Parkieranlage geschaffen werden. • Die Bauten und Freiräume übertreffen die gängigen Standards der Nachhaltigkeit. Dies betrifft die Materialisierung, die Konstruktion, die Aussenraumgestaltung und die Energiegewinnung. ⁴ Die Zone ist unterteilt in die drei Teilperimeter auf Bürli Nord (A), Bürli Süd (B) und Oberdorf (C), welche eigene Quartieridentitäten und eine unterschiedliche bauliche Dichte besitzen. Die Richtwerte für die anzustrebende Ausnützung orientieren sich an der Vertiefungsstudie und sind wie folgt definiert: A: 0.65 / B: 0.75 / C: 0.8 ⁵ Bauprojekte sind etappiert über die drei Teilperimeter gemäss Absatz 4 zu erarbeiten und haben die Resultate des Studienauftrags zu berücksichtigen. Zur Qualitätssicherung setzt der Gemeinderat bis hin zur Realisierung der Bauten und Freiräume ein Beurteilungsgremium oder externe Fachperson(en) ein.	<i>Die Zone «Areal Taracell» ist eine Mischzone. Die Verkaufsnutzung wird aufgrund der Lage ausserhalb des Dorfkerns auf 300 m² Nettoladenfläche beschränkt.</i> <i>Der Studienauftrag gewährleistet eine übergeordnete Planung über die gesamte Zone.</i> <i>Die Zielvorgaben stützen sich auf die räumliche Vertiefungsstudie. Für die Gebietsentwicklung ist die Vertiefungsstudie beizuziehen (§ 5c Abs. 2 und 3).</i> <i>Die drei Teilperimeter A, B, C sind im Bauzonenplan beschriftet.</i> <i>Die Berücksichtigung des zu erarbeitenden Studienauftrags gemäss SIA 143 wird hier verbindlich verankert. Dieser ersetzt einen Gestaltungsplan.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 14 Arbeitszone	¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ² Verkaufsgeschäfte sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Nettoladenfläche 100 m² nicht überschreitet. ³ Die Grünflächen sind so anzulegen, dass - sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen wirken, - die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und - der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.	<i>Die Arbeitszone ist eine reine Arbeitszone ohne Wohnnutzung. Die Zonenbestimmungen werden allenfalls später in einer separaten Teilländerung angepasst und ein Gestaltungsplan erlassen.</i>
§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.	<i>Die Gemeindeverwaltung, die Kirche und die Schulanlage befinden sich innerhalb der Zone OeBA.</i>
§ 16 Freihaltezone F	¹ Die Freihaltezone bezweckt die Erhaltung wichtiger Grünflächen innerhalb des Baugebietes. ² Die Freihaltezone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen usw.) sowie zur Pflege der Grünflächen notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Anlagen, welche der Siedlungsentwässerung dienen, sind gestattet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gewässerraums nach Art. 41c GschV.	<i>Wichtige Grünflächen sind der Wendelihoger sowie Grünflächen entlang von offenen Fliessgewässern innerhalb des Baugebiets.</i>
§ 17 Freihaltezone Rain 1	¹ In der Freihaltezone Rain 1 ist lediglich die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, vorab Weidegang, erlaubt. Die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie die Veränderung des natürlichen Terrains ist nicht gestattet.	

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 18 Freihaltezone Rain 2	¹ Zusätzlich zu den Bestimmungen der Freihaltezone Rain 1 sind im schraffierten Bereich (Freihaltezone Rain 2) geringfügige Terrainveränderungen sowie die Nutzung als privates Gartenland mit Naturwiesen, Pflanzgärten ohne Hochwuchs zulässig, soweit die ganzheitliche Erscheinung des Moränenhügels nicht beeinträchtigt wird.	
§ 20 Landwirtschaftszone	3.2 Landwirtschaftszonen ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht. ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.	<i>Rechtsgrundlage: Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG).</i>
§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone	¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. ² Im Gebiet zwischen dem Siedlungsgebiet Künten und der Gemeindegrenze zu Remetschwil sind neue landwirtschaftliche Bauten mit Ausnahme von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen (zum Beispiel Weideunterstände, kleine Feldscheunen, Witterungsschutzanlagen und Ähnliches) nicht zulässig. Der Betrieb eines Modellflugplatzes ist erlaubt. ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	<i>Für die Beurteilung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist der Kanton zuständig.</i> <i>Im Gegensatz zur Landschaftsschutzzone gemäss § 26 gilt im Siedlungstrenngürtel lediglich ein Verbot für neue landwirtschaftliche Bauten.</i> <i>Der Modellflugplatz des Vereins MSV auf der Parzelle 213 wird gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung ausdrücklich erlaubt.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 22 Naturschutzzone im Kulturland	3.3 Schutzzonen ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen, schutzwürdiger Pflanzen und Tieren. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, künstl. Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. ³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden. ⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. ⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag f) für Spaziergänger auf den dafür markierten Wegen Für c) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen. ⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind. ⁷ Die nicht als Wald geltenden Gebiete und Abschnitte dürfen - mit Ausnahme der Fischerei- und Jagdberechtigten - nur für Unterhalt und Überwachung betreten werden. Die Ausübung	<i>Es handelt sich um Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) sowie um Gebiete gemäss kommunalem Natur- und Landschaftsinventar.</i>

der Fischerei bleibt im Rahmen des ehehaften Fischereirechtes der Ortsbürgergemeinde Bremgarten vorbehalten und ungeschmälert gewährleistet.

⁸ Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese; nährstoffarme Feuchtwiesen	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, (trockenen) Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten).	- Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. - Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet. - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)
Magerwiese, artenreiche Weide	Erhaltung und Förderung der Lebensräume für selten gewordene Pflanzen und Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge)	Schonende Beweidung; keine Dauerweide, keine Zufütterung
Alte Materialabbauzone	Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien	Extensive Beweidung möglich

§ 24 Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

Es handelt sich um Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 10 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ In den Wäldern innerhalb der Reussparzelle werden forstliche Eingriffe und andere Massnahmen lediglich im Interesse der Erhaltung oder Erhöhung der biologischen Werte vorgenommen. Das übrige Gebiet untersteht der Forstgesetzgebung.

⁵ In den Wäldern entlang der Reuss darf nur an speziell bezeichneten Stellen Feuer entfacht werden.

⁶ Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden - Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten.
OB Orchideen-Buchenhäuser		- Periodisches Freiholzen, damit der Waldboden genügend Licht erhält
P Altholzinsel	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 25a Ensembleschutzzone Birchmeier

¹ Die im Bauzonenplan bezeichnete Ensembleschutzzone dient dem Erhalt des Fabrikensembles «Birchmeier». Die drei längs gerichteten Hauptbauten sind mit ihrer Aussenwirkung, ihren differenzierten Zwischenräumen und den charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen umfassend zu erhalten.

² Die Ensembleschutzzone soll neben dem Schutz der Bauten und deren Umgebung eine moderate Weiterentwicklung und bauliche Eingriffe im Sinne des Erhalts der Gebäude ermöglichen. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Das Ensemble wird gestützt auf das kantonale Bauinventar mit einer Ensembleschutzzone geschützt.

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	³ Der Schutzzumfang des Ensembles umfasst insbesondere die Bauten (inkl. Fassaden, Befensterung, Dächer) und die gassenartigen Zwischenräume, sowie vereinzelte hochwertige Elemente im Innern (inkl. intakte Haupteingänge, bauzeitliche Aufzüge, Treppenhäuser mit Disposition, Raumstrukturen/-höhen). Die prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und die Gesamtwirkung des Ensembles sind zu erhalten. ⁴ Allfällige bauliche Massnahmen an den Bauten und Aussenräumen sind unter Wahrung der Schutzziele und gemäss Richtlinie «Ensembleschutzzone Birchmeier» auszuführen. ⁵ Bauvorhaben sind dem Gemeinderat frühzeitig (vor Projektierung) zu melden. Der Gemeinderat beauftragt insbesondere bei Bauvorhaben mit raumwirksamen Veränderungen oder bei Eingriffen in die Substanz eine neutrale Fachperson oder ein Fachgremium mit der Begutachtung der Konformität mit den Erhaltungszielen und der Richtlinie «Ensembleschutzzone Birchmeier».	
§ 26 Landschaftsschutzzone	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, insbesondere der Reussebenen, den Hangflanken und dem Umfeld der Kirche. ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten, soweit sie dem Zonenzweck widersprechen. ³ Die nachfolgenden Vorhaben sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Landschaftsschutzzone angewiesen sind und ihnen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen: a) untergeordnete, für die bodenabhängige Produktion betriebsnotwendige Neubauten und Installationen (z.B. Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, Witterungsschutzanlagen) sowie Bienenhäuschen und kleinere Terrainveränderungen, die der Bewirtschaftung dienen b) Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz und Ähnliches c) Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich und Renaturierungsmassnahmen d) Flur- und Wanderwege	<i>Es handelt sich um Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) und Gebiete innerhalb des BLN-Gebiets «Reusslandschaft»</i>

§ 27 Naturobjekte

Alle Vorhaben sind optimal ins Landschaftsbild und ins Terrain einzupassen.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

3.5 Schutzobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft; - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/ verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens - Hecken in und an Weiden dürfen beweidet werden
Hochstammobstbäume		- Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (innert 1 Jahr) - Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen, ab vier Bäumen, erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung (Hochstammbäume) - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge
Einzelbäume, -büsche, Baumreihen, Alleen	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: Bei natürlichem Abgang an gleicher oder ähnlicher Lage zu ersetzen
Trockenmauern	- Neubau, Erhalt und Pflege	Trockenmauern sind durch abschnittweises, periodisches Säubern von schädlichem Bewuchs freizuhalten; Die bestehenden Trockenmauern sind zu unterhalten und wo möglich zu ergänzen
Findlinge	- Erhalt und Pflege	Periodisch vor dem Überwachsen zu schützen

Kommentare (Orientierungsinhalt)

Es handelt sich um Objekte gemäss Natur- und Landschaftsinventar.

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 27a Findlinge	¹ Wird bei Bau- und Grabungsarbeiten ein Findling mit einem Durchmesser > 2m entdeckt, darf dieser nicht zerstört werden. Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmen sind verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich über den Fund zu benachrichtigen. ² Der Gemeinderat entscheidet über das weitere Vorgehen. Wird der Findling als schutzwürdig eingestuft, kann sich die Gemeinde an den Transportkosten des Findlings beteiligen. Der Gemeinderat hat dabei Ermessensspielraum.	Grössere Findlinge sollen nach Möglichkeit bewahrt und an einem geeigneten Ort in der Landschaft als Zeugen der Vergangenheit aufgestellt werden.
§ 28 Gebäude mit Substanzschutz	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind nach Möglichkeit zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie dürfen aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. ² Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. ³ Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.	Die Details über die Schutzwürdigkeit der Substanzschutzobjekte sind im kantonalen Bauinventar dokumentiert. Der konkrete Schutzzumfang wird im Einzelfall zusammen mit dem Fachberater Ortsbild festgelegt.
§ 29 Kulturobjekte	¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Brunnen, Wegkreuze, Stöckli) sind geschützt und fachgerecht zu unterhalten. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Ihr Unterhalt ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltsmassnahmen sicherzustellen.	Die Details über die Kulturobjekte sind im kantonalen Bauinventar dokumentiert.
§ 29a Historische Verkehrswege	¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.	Die Details über die geschützten Verkehrswege sind im Inventar historischer Verkehrswege Schweiz (IVS) dokumentiert.

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	
§ 30 Materialabbauzone	¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) sowie für die dazugehörige Auffüllung mit Rekultivierung bestimmt sind. ² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen, im Gebiet Unterrüti gehören dazu auch mögliche Absetzbecken für Kieswaschschlamm. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus. ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. ⁴ Der Materialabbauzone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.	<i>Abbaugebiete: Oberhalte und Unterrüti</i>
§ 31 Campingzone	¹ Die Campingzone ist für die Nutzung mit Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheimen und Zelten bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Campingzweck dienen und notwendig sind. Die Campinganlagen dienen nicht dem dauernden Verbleib von Personen. Wohnwagen und Mobilheime können auf den fest ausgeschiedenen Standplätzen übers ganze Jahr stationiert werden. Der Bereich der Passantenplätze bleibt für das vorübergehende (unter zwei Monaten) Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen reserviert. Für den Aufenthalt und die Bauten auf dem Campingplatz ist die vom Gemeinderat erlassene Weisung zur Campingzone verbindlich. ² Entlang der Riedwiese bzw. der Uferschutzzone sind Hecken anzupflanzen oder einfache Zäune zu stellen. ³ Wohnwagen und Mobilheime mit sanitären Einrichtungen wie Dusche, Wasserklosett usw. sind an die Kanalisation anzuschliessen. Im Übrigen sind zentrale Dusch- und Badeanlagen sowie sanitäre Einrichtungen in genügender Anzahl ausschliesslich für die Bewohner des Campingplatzes zur Verfügung zu halten. Zentrale Einrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohner des Campingplatzes und den Campingbetrieb (z.B. Restaurant, kleiner Verkaufsladen, Geräteraum, Lager für betriebliche Zwecke usw.) sind neben allgemeinen Einrichtungen (z.B. Spielwiese, gemeinsame Sporteinrichtungen usw.) für die Campingplatzbenutzer	<i>Campingplatz Sulz</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	zulässig. Für den Betreiber des Campingplatzes ist im Maximum eine Dienstwohnung und Gebäude für die übrigen Nutzungen mit maximal 400 m² Grundfläche zulässig. Die Dienstwohnung darf nicht vermietet und nur an einen Nachfolger der Campingplatzbetreiber verkauft werden. Die maximale Gebäudehöhe und die grundsätzliche Maximalhöhe von anderen Bauten und Anlagen beträgt 4 m. Alle Bauten und Anlagen haben sich in das Gesamtbild des Campingplatzes einzufügen und müssen auf das Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Der Campingplatz ist gesamthaft ausreichend und ansprechend zu begrünen. ⁴ Abstände: – 4 m Grenzabstand für feste Infrastrukturbauten. – 3 m Grenzabstand für Wohnwagen und Kleinbauten. – 10 m Waldabstand für Wohnwagen und Kleinbauten. – 2 m Abstand gegenüber dem Kulturland und der Weiergrabenparzelle für feste Infrastrukturbauten, Wohnwagen und Kleinbauten. – Sämtliche Erschliessungsanlagen unterstehen nicht den obenerwähnten Abständen. ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.	
§ 32 Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten	¹ Die Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten ist für Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit dem heilpädagogischen Reiten stehen bestimmt. ² Zulässig ist die Erstellung von Aussenanlagen wie Reitplatz/Therapieplatz, Ausläufe und Rundmanege (Sandplatz oder Verbundsteine). ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
	3.7 Gefahren- und Überflutungszonen	
§ 33a Freihaltegebiet Hochwasser	¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.	Hochwasserschutz ausserhalb der Bauzonen

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten. ³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. ⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen. ⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn: • erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können, • keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, • der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden, • die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und • keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. ⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach dem Absatz 5 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.	
§ 33b Hochwassergefahrenzonen	¹ Allgemein gilt §36c BauV. Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigung durch Hochwasserereignisse. ² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.	<i>Hochwasserschutz innerhalb der Bauzonen</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig. ⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. ⁵ 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.	
§ 33c Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)	¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	Siehe Gefährdungskarte Oberflächenabfluss
§ 33d Gewässerraumzone	¹ Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert. ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die Ufervegetation ist geschützt und allenfalls zu ergänzen.	Art. 41c GSchV

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	4 Definitionen 4.1 Ausnützung § 34 Ausnützungsziffer ¹ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt. ² Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z.B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt 10 % der aGF, maximal 20 m² pro Wohneinheit. § 35 Grünflächenziffer ¹ Die Grünflächen sind mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen (Wasserdurchlässigkeit, Bodenfruchtbarkeit, Mikroklima). Schottergärten ohne ökologischen Wert sind nicht zulässig. Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten können nur soweit der Grünflächenziffer angerechnet werden, als sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt oder eine genügende Humusschicht für eine optisch wirksame Bepflanzung aufweisen. ² Der Gemeinderat zeigt in einer Vollzugshilfe auf, wie die Grünflächenziffer anzuwenden ist. ³ Der Gemeinderat entscheidet über die Zulässigkeit der Übertragung der Grünflächenziffer unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Erschliessungs- und Immissionsverhältnisse sowie einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung. Eine Übertragung ist nur zwischen angrenzenden Parzellen möglich. ⁴ Die übertragene Grünflächenziffer ist mittels Grunddienstbarkeitsvertrag zu sichern. 4.2 Abstände § 40a Bauabstände bei Kleinstbauten ¹ Bauvorhaben gemäss § 49 Abs. 2 lit d) BauV sind baubewilligungspflichtig, wenn Nutzungsvorschriften für Schutzzonen dies bestimmen oder öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Abstandsvorschriften, nicht eingehalten werden.	<i>Indirekter Nutzungsbonus, da nutzbare Flächen nicht in der AZ berücksichtigt werden.</i> <i>Die Grünflächenziffer gemäss IVHB sagt nichts über die Qualität der Grünflächen aus. Die gemäss Grünflächenziffer auszuweisenden Grünflächen sind mehrheitlich gemäss den vorliegenden Bestimmungen zu gestalten (Details siehe Vollzugshilfe).</i> <i>Um parzellenübergreifende Planungen zu ermöglichen, bei welchen die Grünflächen an einem Ort konzentriert werden, wird die Möglichkeit der Übertragung geschaffen.</i> <i>§ 49 Abs. 2 lit d) BauV: «Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m, wenn allfällige Immissionen nur minim sind, wie zum Beispiel Gerätehäuschen und Fahrradunterstände»</i>

						Kommentare (Orientierungsinhalt)												
§ 41 Arealüberbauung	4.3	Arealüberbauung																
	¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen DE2 / DE3, WGO, W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche folgende Minimalwerte aufweist:					Bezüglich Arealüberbauungen gelten §§ 49 und 50 BauV												
	<table><tr><td>Zone</td><td>DE2 / DE3</td><td>WGO</td><td>W2</td><td>W3</td><td>WG3</td></tr><tr><td>Minimale aGF (Richtwert)</td><td>2'500 m²</td><td>2'500 m²</td><td>2'500 m²</td><td>3'000 m²</td><td>3'000 m²</td></tr></table>						Zone	DE2 / DE3	WGO	W2	W3	WG3	Minimale aGF (Richtwert)	2'500 m ²	2'500 m ²	2'500 m ²	3'000 m ²	3'000 m ²
	Zone	DE2 / DE3	WGO	W2	W3		WG3											
	Minimale aGF (Richtwert)	2'500 m ²	2'500 m ²	2'500 m ²	3'000 m ²		3'000 m ²											
² Die Spiel- und Aufenthaltsfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen.																		
³ Die erforderlichen Autoabstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.																		

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	5 Bauvorschriften 5.1 Erschliessung § 42 Zufahrten, Garagen- vorplätze	§ 41 Abs. 2 BauV: Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die Norm VSS 40 050 «Grundstückzufahrten» vom 31. März 2019.
	¹ Zufahrten sind auf eine Tiefe von 5 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an Strassen anzuschliessen. ² Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen. Der minimale Einlenkradius bezüglich dem Fahrbahnrand hat mindestens 3 m zu betragen.	
	5.2 Technische Bauvorschriften § 44 Allgemeine Anforderungen	
	¹ Es gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. ² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern. ³ Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert zwei Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Grundeigentümer an.	
	§ 45 Energiesparmass- nahmen	
	¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.	
	5.3 Wohnhygiene § 46 Ausrichtung der Wohnungen	
	¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.	

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 47 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	¹ Bodenflächen in Wohn-, Schlaf und Arbeitsräumen müssen eine Mindestfläche von 10 m² aufweisen. ² Mehrfamilienhäuser müssen Nebenräume aufweisen. Die Mindestfläche gilt gemäss § 36a Abs. 2 BauV. ³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). ⁴ Die Mindestdtiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen. ⁵ Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit 4 oder mehr Wohneinheiten, sind an zweckmässiger Lage Abstellplätze für Kehr- und Grüngutcontainer zu erstellen.	Raummasse siehe § 36a BauV
§ 48 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	
	5.4 Ausstattung	
§ 49 Anordnung der Parkplätze	¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren. Sie sind in der Regel sickerfähig zu gestalten. ² Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch oder im Gebäudevolumen anzuordnen. ³ Steckdosen für Elektrofahrzeuge und der Anschluss zur Elektra sind bei Neubauten und wesentlichen Änderungen zu prüfen. Parkfelder sind so zu gestalten, dass sie nachträglich mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge aufgerüstet werden können.	Dies gilt insbesondere bei Mehrfamilienhäusern
§ 50 Abstellräume	¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.	

	Kommentare (Orientierungsinhalt)
§ 51 Spiel- und Aufenthaltsflächen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusersiedlungen ab 12 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Aufenthaltsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen. ² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen. ³ Ist das Erstellen der gemäss Abs. 1 und 2 geforderten Kinderspielplätze und Spiel- und Aufenthaltsflächen nicht möglich oder nicht sinnvoll, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht.–Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden. ⁴ Bei grösseren Mehrfamilienhäusern (über acht Wohneinheiten) ist ein gedeckter Spielplatz oder ein Gemeinschaftsraum zu erstellen.	

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	6 Schutzvorschriften 6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen	
§ 53 Bewilligungsverfahren	¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	
§ 53a Siedlungsrand	¹ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen oder standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	<i>Dies gilt für alle Bauvorhaben am Siedlungsrand.</i>
§ 53b Empfangsanlagen	¹ Satellitenempfangsanlagen über 5 m² sind bewilligungspflichtig und müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. ² Standortgebundene Antennen für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Amateur- und CB-Funk sind in bewohnten Gebieten und in Gewerbe- und Industriezonen erlaubt, wenn sie für den Eigenbedarf bestimmt sind. Sie müssen in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen. Einfache Amateurfunk-Antennen gemäss Art 37a des FMG werden im vereinfachten Verfahren (Meldeverfahren) behandelt.	
§ 53c Dachbegrünung	¹ Flachdächer ab einer Grösse von 30 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Ab einer Grünflächengrösse von 200 m² ist ein ökologisches Konzept einzureichen, das mindestens	

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	20 % ökologisch höherwertige Flächen aufweist. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind begehbbare Terrassen und Bereiche mit Solaranlagen. ² Für die Dachgestaltungen wird auf die SIA-Norm 312 "Begrünung von Dächern" verwiesen.	
§ 53d Solaranlagen	¹ Die Bewilligungs- und Meldepflicht von Solaranlagen richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. ² Solaranlagen sind in der Dorfzone bewilligungspflichtig (§ 49a Abs. 2 BauV). In allen anderen Zonen gilt die Meldepflicht gemäss § 61a BauG. ³ Als Hilfestellung zur Planung und Beurteilung der Solaranlagen stellt der Gemeinderat ein Merkblatt zur Verfügung.	<i>Es gilt das eidgenössische Raumplanungsgesetz Art. 18a Abs. 4 RPG</i> <i>Bewilligungspflichtige Solaranlagen sind mit einem ordentlichen Baugesuch einzureichen. Meldepflichtige Solaranlagen sind über die Plattform EVEN zu melden.</i> Merkblatt Solaranlagen
	6.2 Aussenräume	
§ 53e Strassenraumgestaltung	¹ In der Dorfzone D und in der Zone Dorfentwicklung DE2 und DE3 sind die Aussenräume entlang der Haupt-, Bellikoner- und Dorfstrasse entsprechend dem Dorfcharakter mit Vorgärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Einfriedungen dürfen max. 1.2 m hoch sein. Die Fassadengestaltung entlang dieser Strassen ist besonders sorgfältig und repräsentativ auszuführen. ² Der Gemeinderat kann zur Umsetzung dieser Vorgaben im Rahmen von Strassensanierungen Konzepte erarbeiten. Er kann zur Unterstützung der Umsetzung mit den Grundeigentümern entsprechende Sachleistungen vereinbaren.	<i>Dies gilt bei Bauvorhaben direkt angrenzend an die Haupt-, Bellikoner- und Dorfstrasse</i>
§ 54 Umgebungsgestaltung	¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken.	<i>Die Minimierung von Terrainveränderungen gilt insbesondere bei Bauvorhaben an Hanglage.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	² Der Umgebungsplan bildet einen Bestandteil des Bauprojektes. Darin sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind klima- und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen. ³ Bei Mehrfamilienhäusern wird zusätzlich zum Umgebungsplan ein Unterhaltsplan verlangt.	
§ 54a Stützmauern und Einfriedungen	¹ Stützmauern erfordern eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild. Zu beachten sind der Mauerverlauf im Raum, die Materialisierung, das Mauerbild sowie die Abmessungen und die Anschlüsse an das Gelände. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen und eine Bepflanzung anordnen. ² Einzäunungen und Einfriedungen dürfen generell keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.	<i>Unabhängig von der Materialisierung werden an Stützmauern gestalterische Anforderungen gestellt.</i>
§ 55 Materialablagerungen	¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden. ² 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.	<i>Gemäss § 49 Abs. 2 lit e) BauV sind Materialablagerungen bis 2 Monate in den Bauzonen bewilligungsfrei.</i>

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	7 Vollzug und Verfahren 7.1 Zuständigkeit § 58 Aufsicht ¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen (inkl. Anschlusspläne Kanalisation/Wasser, Energienachweis etc.) und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder ein Ingenieurbüro beiziehen. ² Der Gemeinderat oder von ihm delegierte Personen sind befugt, im Rahmen dringlicher Massnahmen Grundstücke zu betreten. ⁴ Ist über Einwendungen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat. ⁶ Der Gemeinderat kann Einzelheiten in einem Reglement regeln. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.	
	7.2 Gebühren § 59 Gebührenreglement ¹ Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren wird in einem Reglement festgelegt.	Gebührenreglement

		Kommentare (Orientierungsinhalt)
	8 Schluss- und Übergangbestimmungen	
§ 60 Aufhebung bisherigen Recht	¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 22. Oktober 2008 b) Teilrevision BNO vom 21. November 2018	
§ 60a Übergangsbestimmung	¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.	

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt BNO)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
DSI-KUN001	Mühle, 17. Jh.	Mühlegasse 2	71
DSI-KUN002	Friedhofkreuz von 1642	Friedhof Chraz	365

Gebäude mit Substanzschutz (§ 28)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr	Parzelle Nr.
KUN902	Bäuerlicher doppel-Vielzweckbau, um 1820/30	Hauptstrasse 21, 23	27; 28
KUN903	Bäuerlicher doppel-Vielzweckbau, Ende 18. Jh.	Unterdorf 2	52; 53
KUN904	Bäuerlicher doppel-Vielzweckbau, um 1800	Hauptstrasse 34; 36	62; 63; 64
KUN905	Wohnhaus mit Gastwirtschaft, nach 1866	Hauptstrasse 26	106
KUN906	Bäuerlicher Doppel-Vielzweckbau, nach 1866	Hauptstrasse 9, 11	590; 86
KUN907	Bäuerlicher Vielzweckbau von 1866	Hauptstrasse 17	89
KUN908	Wohnhaus spätes 19. Jahrhundert	Hauptstrasse 3	85
KUN909	Römisch-katholische Pfarrkirche Kreuzerhöhung von 1964/65	(Chratz)	118
KUN910	Lourdes-Kapelle von 1950	(Sulz)	3074

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr	Parzelle Nr.
KUN911	Bäuerlicher vielzweckbau mit an-gebauten Wohnteil, im Kern 1. Hälfte 19. Jahrhundert	Dorfstrasse 10, 12	3088
KUN918	Ehemaliges Schul- und Gemeindehaus, nach 1866	Hauptstrasse 32	50
KUN919	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1890	Dorfstrasse 8	3089
KUN920	Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1900	Dorfstrasse 11	3097

Kulturobjekte (§ 29)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr	Parzelle Nr.
KUN913	Bildstock von 1768	Hauptstrasse nördl. Dorfeingang	159
KUN914 A	Wegkreuz, um 1900	Hauptstrasse/Kirchweg	86
KUN914 B	Wegkreuz, um 1936	Kirchweg	102
KUN914 C	Wegkreuz, um 1944	Griedstrasse	46
KUN914 D	Wegkreuz, um 1864	Sulzerstrasse/Eggenwilerstrasse	3059
KUN914 E	Wegkreuz, um 1936	Chueweid	3058
KUN914 F	Wegkreuz, um 1968	Dorfstrasse	3151
KUN914 G	Wegkreuz, um 1940	Oberlandstrasse	225
KUN915	Brunnen, 19. Jh.	Dorfstrasse 8	3089
KUN916	Brunnen um 1900	Belikonerstrasse 2	48
KUN917	Brunnen von 1948	Unterdorf	69

