



Synopse Rechtskräftige BNO – neuer Entwurf (orientierend)

Gemäss § 15 BauG

unterstrichener Text
Text __

neue Bestimmungen / Textstellen
weggelassene Textstellen

Kursiv

Bemerkungen zu aufgehobenen oder ergänzten Bestimmungen

Exemplar für die Mitwirkung

Brugg, 10.09.2025

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht			
1.1. Geltungsbereich, Zweckartikel			
	§ 1	§ 1 Geltungsbereich	
Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	
Bauzonen- und Kulturlandplan	⁴ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind neben der Bau- und Nutzungsordnung weitere Bestandteile der Nutzungsplanung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.		<i>Abs. 4 aufheben: Nicht mehr in M-BNO, keine rechtswirksame Bestimmung</i>
1.2. Übergeordnetes Recht			
	§ 2	§ 2 Übergeordnetes Recht	
Eidg. und kant. Recht	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	
Handbuch BNR	² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt.		<i>Abs. 2 aufheben: Nicht mehr in M-BNO, keine rechtswirksame Bestimmung</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
2. Raumplanung		
2.1. Planungsgrundsätze		
§ 3	§ 3 Kommunale Planungsgrundsätze	
Kommunale Planungsgrundsätze	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der – Gewährleistung einer angemessenen, kontinuierlichen baulichen 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 Erschliessungs- oder Gestaltungsplänen und Umsetzung Erschliessungsprogramm. ^{1bis} Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich: – der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern – der Aufwertung von Aussenräumen – der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen. ² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen. ³ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.	Anpassungen vorgenommen, um Kompatibilität mit dem REL sicherzustellen. Erschliessungspläne nicht mehr vorgesehen Aktuell gibt es in Künten kein Erschliessungsprogramm Präzisierung Präzisierung

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
<u>Mehrwertabgabesatz</u> <u>Vertragliche Mehrwertabschöpfung</u>	§ 3a <u>Mehrwertabgabesatz</u> <u>¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30 %.</u> <u>² Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile soll insbesondere erfolgen bei:</u> a) <u>Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn- oder Mischzonen</u> b) <u>Aufzonungen, bei welcher die Vollgeschosszahl erhöht wird</u> c) <u>Gestaltungsplanungen</u> <u>³ Der Gemeinderat erlässt zur rechtsgleichen Praxis der Verträge eine Richtlinie. Diese kann auch Relevanzkriterien vorsehen.</u> <u>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.</u> <u>⁵ Die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden dem kommunalen Spezialfonds belastet.</u> <u>⁶ Kommunale Beiträge werden namentlich für folgende Verwendungszwecke zugesprochen:</u> a) <u>Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur</u> b) <u>Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge)</u> c) <u>Förderung des Bauzonenabtauschs</u> d) <u>Bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen</u> e) <u>Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung</u>	<i>Grundlage für vertragliche Mehrwertabschöpfung, betrifft insbesondere Entwicklungsgebiete</i> <i>Dazu wurde eine Richtlinie erarbeitet.</i>
<u>Spezialfonds</u>		
<u>Verwendungszweck</u>		

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
2.2. Verdichtung und Siedlungserneuerung			
Verdichtung und Siedlungserneuerung	§ 4 Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.		Vertiefungsstudie bereits erstellt, § kann aufgehoben werden → Verankerung Vertiefungsstudie in § 5c zum REL
2.3. Sondernutzungsplanung			
Sondernutzungsplanung	§ 5 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarze Umrandung) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs-/Gestaltungsplan) vorliegt. Der Gemeinderat kann für kleine Flächen oder wenn die Erschliessung anderweitig verbindlich geregelt ist, Ausnahmen gestatten. Bei einer Gestaltungsplanpflicht gibt es keine Ausnahmen.	§ 5 Sondernutzungsplanung <u>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.</u>	
<u>Entwicklungsgebiet „Mitte“</u>		§ 5a Entwicklungsgebiet „Mitte“ <u>¹ Für das Entwicklungsgebiet „Mitte“ (1) gelten folgende Zielvorgaben:</u> – <u>Eine gemeinsame Entwicklung des Gebietes Mitte ist anzustreben.</u> – <u>Die Adressierung der Bauten soll über die Strasse respektive den Weg erfolgen.</u> – <u>Bautypologie entlang der Strasse «Im Hofacher» mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungen mit attraktiven und belebten Vorzonen und Gärten zur grünen Mitte.</u> – <u>Die weiteren Bauten sind als altersgerechte Wohnungen zu konzipieren und haben im Erdgeschoss nach</u>	Zielvorgaben gemäss Vertiefungsstudie

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<u>Möglichkeit Nutzungen mit Öffentlichkeitscharakter aufzuweisen.</u> – <u>Über das ganze Areal inkl. Ausbau des bestehenden Bauernhauses (Absatz 3) ist eine Ausnützungsziffer im Bereich von 0.8 anzustreben.</u> – <u>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».</u> – <u>Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.</u> – <u>Die Parkplätze sind unterirdisch in einer gemeinsamen Tiefgarage und möglichst kompakt unter den Bauten anzuordnen.</u> ² <u>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.</u> ³ <u>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 Ökonomie teil ist ein hochwertiger Ersatzneubau zulässig.</u> ⁴ <u>Neue Wohnbauten können folgende Geschossigkeiten aufweisen:</u> • <u>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.</u>	

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	• <u>drei Vollgeschosse ohne Dach- oder Attikageschoss: Satteldach mit max. 25° Neigung. Dachaufbauten sind nicht gestattet.</u> ⁵ <u>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.</u> ⁶ <u>Die Freiräume sind mit hoher Qualität und unter Einbezug von Fachpersonen der Landschaftsarchitektur zu entwickeln und zu gestalten.</u> ⁶ <u>Unter Vorbehalt von Abs. 3 ist das Entwicklungsgebiet als Ganzes zu entwickeln. Eine Etappierung ist grundsätzlich nicht zulässig.</u> § 5b Entwicklungsgebiet „Birchmeier“ ¹ <u>Für das Entwicklungsgebiet „Birchmeier“ (2) gelten folgende Zielvorgaben:</u> – <u>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.</u> – <u>Der Fahrbach soll renaturiert werden und als Naherholungsgebiet für das Birchmeierareal und das Dorf nutzbar sein. Eine hohe Aufenthaltsqualität und gute Zugänglichkeit sind umzusetzen.</u> – <u>Das Birchmeierareal soll eine dichte Durchwegung für Zufussgehende und Velofahrende haben. Der Fahrbach soll an mindestens zwei Stellen überquerbar sein.</u>	

Entwicklungsgebiet „Birchmeier“

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	– <u>In den Bestandesbauten soll ein Nutzungsmix mit Kleingewerbe und günstigem Wohnraum gefördert werden.</u> – <u>Die oberirdische Parkierung soll reduziert werden.</u> <u>² Dem Gestaltungsplan muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches durch ein qualitätssicheres 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.</u> <u>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.</u>	
2.4. Weitere Planungsinstrumente <u>Räumliches Entwicklungsleitbild</u>	§ 5c Räumliches Entwicklungsleitbild <u>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.</u> <u>² Die räumlichen Vertiefungsstudien zu den Entwicklungsgebieten Mitte, Taracell und Birchmeier ergänzen das REL mit Entwicklungsgrundsätzen zur Verdichtung und Siedlungserneuerung der Schlüsselgebiete.</u> <u>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.</u>	<i>Verankerung REL in der BNO</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
		⁴ Bei Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.	
	§ 6	§ 6 Kommunale Richtpläne / Richtlinien	
Kommunale Richtpläne/ Richtlinien	¹ Richtpläne und Richtlinien zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen. ² Die Richtpläne und Richtlinien sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.	¹ Richtpläne und Richtlinien zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen. ² Die Richtpläne und Richtlinien sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. <u>Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.</u>	Zweckmässige Bestimmung
Inventare, Grundlagenpläne	§ 7 ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne 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.	§ 7 ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne (<u>z.B. Landschaftsinventar</u>) 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.	Zweckmässige Bestimmung

Rechtskräftige BNO

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§ 8

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnutzung	Fassadenhöhe ¹⁾	Gesamthöhe ²⁾		Dachneigung	Grenzabstand	Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
				Schrägdach	Flachdach		klein	gross		
			m	m	m		m	m	m	
Dorfzone	o	o	o	o	⁷⁾	35 – 45°	o	-	-	III
Landhauszone	2	0.25	8.00	13.00 ³⁾	10.40	25 – 35°	4.00	7.00 ⁴⁾	15.00	II
Wohnzone 2	2	0.55	8.00	12.00	10.40	25 – 40°	4.00	8.00	36.00	II
Wohnzone 3	3	0.60	11.00	14.00	13.40	-	5.00	9.00	40.00	II
Wohn- und Gewerbezone 3	3	0.65	11.00	14.00	13.40	-	5.00	9.00	40.00	III
Wohn- und Gewerbe- parkzone	3	⁶⁾	11.00	14.00	13.40	-	5.00	9.00	40.00	III
Arbeitszone	-	0.15 ⁵⁾	12.00	15.00	14.40	-	6.00	6.00	-	III
OeBA	o	o	o	o	o	o	o	o	o	II

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)* Grünflächenziffer gemäss IVHB

6)* Wird in Gestaltungsplan festgelegt.

7)* Nur bei Klein- und Anbauten zulässig, gemäss §9 Abs. 3

Neuer Entwurf

Bemerkungen

§ 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		klein	gross		
				m	m	m		m	m	m	
Dorfzone D	o	o	-	o	o	⁶⁾	35 – 45°	o	-	-	III
Zone Dorferwicklung DE 2	2	o	0.2	o	o	o	25 – 45°	o	-	-	III
Zone Dorferwicklung 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 Gewerbeparkzone WGP	3	⁵⁾	0.15	11.00	14.00	13.40	-	5.00	9.00	40.00	III
Zone «Areal Taracell»	3 (x)	Gem. § 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	-	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	o	o	-	o	o	o	o	o	o	o	II

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
		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 folgenden 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) Grünflächenziffer gemäss IVHB 5) Wird in Gestaltungsplan festgelegt. 6) Nur bei Klein- und Anbauten zulässig, gemäss §9 Abs. 3	
Bauweise	² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.	² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.	<i>Zweckmässig, im Sinne der Innenentwicklung</i>
Abweichung bei gewerblicher Nutzung	³ In den Zonen D, WG und WGP dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. ⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	³ In den Zonen D, <u>DE</u>, WG3, <u>WGO</u> und WGP dürfen gewerblich genutzte <u>1. Vollgeschosse</u> eine <u>lichte Höhe</u> von <u>maximal</u> 4 m aufweisen. ⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	<i>Begriffe an IVHB angepasst</i>
Mit "o" / "-“ bezeichnete Masse	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 Gedankenstrich "—" gekennzeichnet.	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.	<i>Zweckmässige Bestimmung</i>
		⁶ Die mit (x) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens Abweichungen bewilligen.	<i>Areal Taracell</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
	§ 9	§ 9 Dorfzone	
Dorfzone (Nutzung)	¹ In der Dorfzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche und öffentliche Bauten sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m ² Nettoladenfläche und Gaststätten zulässig.	¹ In der Dorfzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche und öffentliche Bauten sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m ² Nettoladenfläche <u>pro Laden</u> und Gaststätten zulässig.	Präzisierung
Ortsbild	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 Gebäudengruppen 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. Der Bau von Flachdächern auf Hauptbauten ist untersagt.	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 Gebäudengruppen 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. ____	
Dachgestaltung, Dachgeschoss	⁴ Der Ausbau des Dachgeschosses ist gestattet. Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern bis zu insgesamt 1/3 der Dachlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne).	⁴ ____ Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern bis zu insgesamt 1/3 der Dachlänge durchbrochen werden. <u>Dachflächenfenster sind in der Regel hochformatig anzuordnen.</u> Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne).	

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
Bauweise	⁵ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, davon ausgenommen sind landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und Anbauten. Bei Gebäuden, die mit Solaranlagen ausgerüstet werden, kann in dem Umfang davon abgewichen werden, wie dies in technischer Hinsicht nötig ist. ⁶ Die bestehenden Freiräume mitsamt markanten Bäumen, Baumgruppen und Vorgärten sind in der Regel zu erhalten oder bei Neuanlagen sinngemäss zu gestalten. Hofräume und Hintergartengelände sind ausreichend zu begrünen. ⁵ <u>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.</u> ⁶ Die bestehenden Freiräume mitsamt markanten Bäumen, Baumgruppen und Vorgärten sind in der Regel zu erhalten oder bei Neuanlagen sinngemäss zu gestalten. Hofräume und <u>Hintergärten</u> sind ausreichend zu begrünen. <u>Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Ortsbildqualität entsteht.</u>	<i>Zu den Solaranlagen besteht seit 2021 ein Merkblatt</i> <i>Parkplätze siehe separater § weiter hinten</i>
Abbruch	⁷ Eine Bewilligung zum Abbruch bestehender Bauten in der Dorfzone wird nur erteilt, wenn eine Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt, oder wenn ein Ersatzbau erstellt wird, der den gestalterischen Bedingungen gemäss Abs. 3 genügen. ⁷ <u>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.</u> ⁸ <u>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.</u>	<i>Bestehende Bestimmung wenig konkret.</i> <i>Der Volumenschutz wird in die Zonenvorschriften der Dorfzone ingegriert.</i>
Beratung	⁸ Der Gemeinderat gewährleistet eine unverbindliche fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substantiellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Bauvorhaben sind in jedem Fall vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. ⁹ Der Gemeinderat gewährleistet eine <u>erste</u> unverbindliche fachliche Beratung. <u>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.</u>	<i>Der Kanton Aargau hat die Unterstützung seitens Fachberatung Ortsbild eingestellt.</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
		<i>Letzter Satz aufgrund der Handlungsanweisungen des REL ergänzt</i>
	¹⁰ Alle baulichen und gestalterischen Massnahmen mit Auswirkungen auf das Ortsbild, welche gemäss kantonalem Recht bewilligungsfrei sind, wie Fensterersatz, Aussenanstriche, Dacheindeckungen, 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. § 9a Zone Dorfentwicklung DE2 / DE3	
<u>Zone Dorfentwicklung</u>	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.	
Ortsbild	² Sie bezweckt die Innenentwicklung und, wo hierzu ein Anlass gegeben ist, die Wiederinstandstellung 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 Dachform, Massstab, Material- und Farbgebung an die Bauten der Dorfzone anzupassen.	
Dachgestaltung, Dachgeschoss	⁴ Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflä-	

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
		<u>chenfenstern bis zu insgesamt 2/3 der Dachlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne).</u>	
Bauweise		<u>⁵ In der Regel sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung zugelassen.</u>	
Beratung		<u>⁷ 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.</u>	
	§ 10	§ 10 Landhauszone L	
Landhauszone L2	¹ Die Landhauszone dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.	¹ Die Landhauszone dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.	
Baukubus	² Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Bei in der Höhe versetzten Gebäudeteilen gilt dies für jeden Teil für sich.	² <u>Bei in der Höhe versetzten Gebäudeteilen gilt dies für jeden Teil für sich.</u>	<i>Erster Satz streichen. Ist schon in der Massstabelle geregelt.</i>
Dachaufbauten und – einschnitte	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 Giebelgauben gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, die jedoch das Mass von 2 m ² pro Fenster nicht übersteigen, sind zugelassen.	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 <u>1 m²</u> pro Fenster nicht übersteigen, sind zugelassen.	<i>§ 24 BauV erlaubt zwei Drittel der <u>Fas-</u>sadenlänge, Einschränkung daher auch weiterhin sinnvoll. 2 m² Dachfenster zu gross Giebellukarne (statt Giebelgaube, gemäss § 9 Abs. 4 aBNO)</i>
Firstrichtung	⁴ Die Firstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen.	⁴ Die Firstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen.	

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
Eingliederung der Bauten	⁵ Die Landhauszone liegt in einer exponierten Lage, daher ist besonders auf die gestalterische Eingliederung der Bauten zu achten.		<i>Streichen, siehe § 42 BauG</i>
Einfriedungen	⁶ Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht als Mauern ausgebildet werden und nicht höher als 1.8 m sein.		<i>Streichen, siehe § 28 BauV</i>
Stützmauern	⁷ Stützmauern sind in Naturstein auszuführen oder auszukleiden und angemessen zu begrünen. Stützmauern aus Böschungssteinen oder grobe Blockwürfe sind nicht gestattet.		
	§ 11	§ 11 Wohnzonen W2 / W3	
Wohnzonen W2 / W3	Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.	¹ Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.	
<u>Wohn- und Gewerbezone</u> <u>Oberhalten</u> <u>WGO</u>		§ 11a Wohn- und Gewerbezone Oberhalten WGO ¹ <u>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.</u> ² <u>Neubauten haben sich in das gewachsene Quartier und an die Lage am Siedlungsrand anzupassen.</u> ³ <u>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).</u>	

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
	§ 12	§ 12 Wohn-und Gewerbezone WG3	
Wohn-und Gewerbezone WG3	¹ In der Wohn-Gewerbezone WG sind nebst Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z.B. Büros, Gewerbe- und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche zugelassen.	¹ In der Wohn-Gewerbezone <u>WG3</u> sind nebst Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z.B. Büros, Gewerbe- und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche zugelassen.	
Umgebungsge- staltung	² Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.		<i>Umgebungsgestaltung zusammengefasst bei den Definitionen regeln, Thema hat für alle Bauzonen an Bedeutung gewonnen</i>
	§ 13	§ 13 Wohn- und Gewerbeparkzone WGP	
Wohn- und Gewerbeparkzone WGP	¹ In der Wohn- und Gewerbeparkzone WGP sind nebst Lofts, Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros und Gewerbebetriebe und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche zugelassen.	¹ In der Wohn- und Gewerbeparkzone WGP sind nebst Lofts, Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros und Gewerbebetriebe und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche zugelassen.	<i>Zonenbestimmungen werden allenfalls später in einer separaten Teiländerung angepasst.</i>
Umgebungsge- staltung	² Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.	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.	³ Die Ausnützung wird in einem Gestaltungsplan festgelegt.	
Gestaltungs- planpflicht	⁴ Mit dem Gestaltungsplan muss eine zonengerechte Erschliessung sichergestellt werden.	⁴ Mit dem Gestaltungsplan muss eine zonengerechte Erschliessung sichergestellt werden.	

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	§ 13a Zone «Areal Taracell» <u>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.</u> <u>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.</u> <u>³ Im Rahmen des Studienauftrags sind die wesentlichen Qualitäten des Gesamtareals nachzuweisen:</u> <u>– hohe Durchgrünung und dichter Baumbestand</u> <u>– Hochwertige öffentliche und halböffentliche Orte mit dichter öffentlicher Durchwegung</u> <u>– Entlang der Bellikonerstrasse kann sich Kleingewerbe niederlassen.</u> <u>– 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 Parkierungsanlage geschaffen werden.</u> <u>– Die Bauten und Freiräume übertreffen die gängigen Standards der Nachhaltigkeit. Dies betrifft die Materialisierung, die Konstruktion, die Aussenraumgestaltung und die Energiegewinnung.</u> <u>⁴ Die Zone ist unterteilt in die drei Teilperimeter auf Bürli Nord (A), Bürli Süd (B) und Oberdorf (C), welche eigene</u>	

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
		<u>Quartieridentitäten und eine unterschiedliche bauliche Dichte besitzen. Die Richtwerte für die anzustrebende Ausnutzung orientieren sich an der Vertiefungsstudie und sind wie folgt definiert: A: 0.65 / B: 0.75 / C: 0.8</u> 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.	
	§ 14	§ 14 Arbeitszone	
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 Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Nettoladenfläche 100 m² nicht überschreitet. ³ Grünflächen: Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass – sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken, – die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und – der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird. Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen.	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 <u>Verkaufsgeschäfte</u> 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>Zonenbestimmungen werden allenfalls später in einer separaten Teiländerung angepasst.</i> <i>Anpassung Begrifflichkeit</i> <i>Die Arbeitszonen befinden sich nicht am Bauzonenrand. Letzter Satz gestrichen: Die Begrünung der Dachflächen wird generell für alle Bauzonen geregelt (§ 53c).</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	§ 15	§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Nutzung	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	<i>Zweckmässige Bestimmung, OeBA nennen</i>
Baumasse, Abstände	² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.	² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. <u>Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.</u>	
	§ 16	§ 16 Freihaltezone F	
Freihaltezone F	¹ Die Freihaltezone bezweckt die Erhaltung wichtiger Grünflächen innerhalb des Baugebietes.	¹ Die Freihaltezone bezweckt die Erhaltung wichtiger Grünflächen innerhalb des Baugebietes.	<i>Zweckmässige Bestimmung</i>
	² Die Freihaltezone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen usw.) sowie zur Pflege der Grünflächen notwendige Kleinbauten sind zugelassen.	² Die Freihaltezone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen usw.) sowie zur Pflege der Grünflächen notwendige Kleinbauten sind zugelassen. <u>Anlagen, welche der Siedlungsentwässerung dienen, sind gestattet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gewässerraums nach Art. 41c GschV.</u>	
	§ 17	§ 17 Freihaltezone Rain 1	
Freihaltezone Rain 1	¹ In der Freihaltezone Rain 1 ist die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie die Veränderung des natürlichen Terrains nicht gestattet.	¹ <u>In der Freihaltezone Rain 1</u> ist lediglich die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, vorab Weidegang, <u>erlaubt</u> . Die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie die Veränderung des natürlichen Terrains ist nicht gestattet.	
	² Erlaubt ist lediglich die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, vorab Weidegang.		

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
	§ 18	§ 18 Freihaltezone Rain 2	
Freihaltezone Rain 2	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.	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.	<i>Zweckmässige Bestimmung. Allerdings ist zu beachten, dass bereits Hochwuchs vorhanden ist.</i>
Uferschutzzone (Nutzung)	§ 19 ¹ Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig, ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltarbeiten gemäss BauG.		<i>Die Uferschutzzone ist grundsätzlich obsolet, da durch den überlagernden Gewässerraum gemäss Art. 41 GschV weitreichendere Schutzbestimmungen eingeführt werden.</i>
Bauten	² Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Der Gewässerabstand ist einzuhalten.		<i>Die Grundnutzung Uferschutzzone wird neu in die Freihaltezone umgezogen. Die Uferschutzzone wird daher aufgehoben.</i>
Bepflanzung	³ Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und allenfalls zu ergänzen.		<i>Der Abs. 3 wird in die neue Bestimmung des Gewässerraums übernommen.</i>
3.2. Landwirtschaftszonen			
	§ 20	§ 20 Landwirtschaftszone	
Landwirtschaftszone (Nutzung)	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 sowie Art. 16abis RPG bestimmt.	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.	<i>Bestimmung zweckmässig, Verweis auf RPG weglassen (Hintergrund: RPG wird häufig angepasst)</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	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.	
	§ 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.	Zweckmässige Bestimmung
Baumasse	² Für Wohngebäude sind 2 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m. ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	Vermeidung von Doppelspurigkeiten: Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG hat die Gemeinde diesbezüglich keine Entscheidungskompetenz Umsetzung Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
3.3. Schutzzonen		
Naturschutzzone im Kulturland	§ 22	
	¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen, schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	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.	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. <u>Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.</u>
	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 Laufen lassen von Hunden.	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 des Schutzzieles können bewilligt werden.	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	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	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

Bestimmung entsprechen der Muster-BNO, zweckmässig

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen																		
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 der Fischerei bleibt im Rahmen des ehehaften Fischereirechtes der Ortsbürgergemeinde Bremgarten vorbehalten und ungeschmälert gewährleistet. ⁸ Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:	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 der Fischerei bleibt im Rahmen des ehehaften Fischereirechtes der Ortsbürgergemeinde Bremgarten vorbehalten und ungeschmälert gewährleistet. ⁸ Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:																			
<table><tr><th>Zone</th><th>Bezeichnung im Plan</th><th>Schutzziel</th><th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th></tr><tr><td>Kiesgrubenareal Aeger-ten/Kreuzacher</td><td>rotbraun / schwarz schraffiert</td><td>Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien</td><td>Eine extensive Beweidung ist möglich.</td></tr><tr><td>Bärenmösiweiher</td><td>rotbraun / schwarz schraffiert</td><td>Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien</td><td>Eine extensive Beweidung ist möglich.</td></tr></table>	Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Kiesgrubenareal Aeger-ten/Kreuzacher	rotbraun / schwarz schraffiert	Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien	Eine extensive Beweidung ist möglich.	Bärenmösiweiher	rotbraun / schwarz schraffiert	Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien	Eine extensive Beweidung ist möglich.	<table><tr><th>Zone</th><th>Schutzziel</th><th>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</th></tr><tr><td>Magerwiese; nährstoffarme Feuchtwiesen</td><td>Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, (trockenen) Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten).</td><td> - 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) </td></tr></table>	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)	
Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen																	
Kiesgrubenareal Aeger-ten/Kreuzacher	rotbraun / schwarz schraffiert	Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien	Eine extensive Beweidung ist möglich.																	
Bärenmösiweiher	rotbraun / schwarz schraffiert	Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien	Eine extensive Beweidung ist möglich.																	
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)																		

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen						
		<table><tr><td>Magerwiese, artenreiche Weide</td><td>Erhaltung und Förderung der Lebensräume für selten gewordene Pflanzen und Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge)</td><td>Schonende Beweidung; keine Dauerweide, keine Zufütterung</td></tr><tr><td>Alte Materialabbauzone</td><td>Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien</td><td>Extensive Beweidung möglich</td></tr></table>	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	
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							
Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen (Schutzziel)	§ 23 ¹ Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.		Unverändert in Tabelle integriert						
Nutzung	² 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. ³ Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.								
Besondere Waldgebiete (Schutzziel)	§ 24 ¹ Die besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	§ 24 Naturschutzzone Wald ¹ Die <u>Naturschutzzone Wald W</u> dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	Anpassung an Muster-BNO / Bestimmung mit dem Förster besprochen						

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen															
Nutzung ² Wenn nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. ³ 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. ⁴ In den Wäldern entlang der Reuss darf nur an speziell bezeichneten Stellen Feuer entfacht werden. ⁵ Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung im Plan</th><th>Schutzziel</th><th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N</td><td>Naturwaldgemässe Bestockung</td><td> - 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 </td></tr> <tr> <td>R Reussufer</td><td>Naturwaldgemässe Bestockung</td><td> - 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 </td></tr> </tbody> </table>	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	R Reussufer	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	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. <u>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 (A-WaV)).</u> ³ <u>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.</u> 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: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung im Plan</th><th>Schutzziel</th><th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N</td><td>Naturwaldgemässe Bestockung</td><td> - 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. </td></tr> </tbody> </table>	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.	
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															
R Reussufer	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															
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.															

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen						
	Bemerkungen: R (Reussufer) liegt im Auengebiet von kantonalen Bedeutung.	<table><tr><td><u>OB</u> <u>Orchideen-Buchenwälder</u></td><td></td><td>- Periodisches Freiholzen, damit der Waldboden genügend Licht erhält</td></tr><tr><td><u>P</u> <u>Altholzinsel</u></td><td><u>Prozessschutz</u></td><td><u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u></td></tr></table>	<u>OB</u> <u>Orchideen-Buchenwälder</u>		- Periodisches Freiholzen, damit der Waldboden genügend Licht erhält	<u>P</u> <u>Altholzinsel</u>	<u>Prozessschutz</u>	<u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u>	
<u>OB</u> <u>Orchideen-Buchenwälder</u>		- Periodisches Freiholzen, damit der Waldboden genügend Licht erhält							
<u>P</u> <u>Altholzinsel</u>	<u>Prozessschutz</u>	<u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u>							
	§ 25								
Uferschutzzone im Kulturland (Schutzziel)	¹ Die Uferschutzzone im Kulturland umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von min. 3 m, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.		<i>Die Uferschutzzone im Kulturland ist grundsätzlich obsolet, da durch den überlagernden Gewässer-raum gemäss Art. 41 GschV weitreichendere Schutzbestimmungen eingeführt werden. Die Grundnutzung Uferschutzzone wird neu in die Landwirtschaftszone oder eine entsprechende Naturschutzzone umgezont. Die Uferschutzzone wird daher aufgehoben.</i>						
Nutzung	² Untersagt sind der Umbruch, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Die nicht die Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. In der Uferschutzzone entlang der Reuss sind Nutzungen ausgeschlossen, welche zum Campingbetrieb gehören. Punktuelle Einrichtungen für den Freizeit- und Erholungsbetrieb werden unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Reussuferschutzdekretes im Baubewilligungsverfahren festgelegt								

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.

Umsetzung kantonalen Bauinventarobjekt

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	<u>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.</u> <u>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.</u> <u>⁴ Allfällige bauliche Massnahmen an den Bauten und Aussenräumen sind unter Wahrung der Schutzziele und gemäss Richtlinie «Ensembleschutzzone Birchmeier» auszuführen.</u> <u>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».</u>	
§ 26 Landschaftsschutzzone (Schutzziel) ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart insbesondere der Reussebenen den Hangflanken und dem Umfeld der Kirche. ² (siehe weiter unten)	§ 26 Landschaftsschutzzone ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, insbesondere der Reussebenen, den Hangflanken und dem Umfeld der Kirche.	<i>Zweckmässige Bestimmung, entspricht der Muster-BNO</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
Nutzung ³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 20 BNO. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.	² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen <u>nach der Landwirtschaftszone</u>. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) <u>__verboten, soweit sie dem Zonenzweck widersprechen.</u>	<i>Anpassung an Muster-BNO</i>
Bauliche Massnahmen ⁴ Bauten, Anlagen und Installationen wie - Kleinere Terrainveränderungen - Bienenhäuschen - Weide- und Feldunterstände - Fahrnisbauten - betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze) - Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen - Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilkkabinen) - Flur- und Wanderwege - Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich - Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	³ <u>Die nachfolgenden Vorhaben sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Landschaftsschutzzone angewiesen sind und ihnen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:</u> a) <u>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</u> b) Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz und Ähnliches c) Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich und Renaturierungsmassnahmen d) Flur- und Wanderwege Alle Vorhaben sind optimal ins Landschaftsbild und ins Terrain einzupassen.	<i>Die gestrichenen Anlagen werden bereits im übergeordneten Recht geregelt</i>
Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen ² Von der Landschaftsschutzzone ausgenommen sind die Areale um die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Diese sind im Zonenplan mittels kreisförmiger Markierung angedeutet. Die effektive Fläche der Hofareale richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen.	⁴ <u>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.</u>	<i>Anpassung an Muster-BNO</i>

Rechtskräftige BNO

Neuer Entwurf

Bemerkungen

3.5. Schutzobjekte

§ 27

Naturobjekte

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:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Besondere Waldränder	Olivgrüne Bänderung	Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 1-3 m) vorlagern -* Die Nutzungs- und Pflegeanweisungen wurden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan und für den Privatwald im Nutzungsreglement festgelegt.
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz, Baumreihen		- Erhaltung der landschaftlich und biologisch wertvollen Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze, Baumreihen sowie Bäume innerhalb der Hecken)	- Die Schutzobjekte dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. - Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.
Einzelbäume, Trockensteinmauern, Le-sesteinhaufen, Findlinge		- Erhaltung der Naturobjekte von besonderem naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert	- Die Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).

§ 27 Naturobjekte

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:

Ufergehölz streichen: bereits durch den Gewässerraum geschützt

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
<u>Hecken, Feldgehölz</u>	- 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
<u>Hochstammobstbäume</u>		- 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 (Hochstammobstbäume) - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge
<u>Einzelbäume, -büsche, Baumreihen, Alleen</u>	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: Bei natürlichem Abgang an gleicher oder ähnlicher Lage zu ersetzen

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen						
	<table><tr><td><u>Trockenmauern</u></td><td>- Neubau, Erhalt und Pflege</td><td><u>Trockenmauern sind durch abschnittweises, periodisches Säubern von schädlichem Bewuchs freizuhalten; Die bestehenden Trockenmauern sind zu unterhalten und wo möglich zu ergänzen</u></td></tr><tr><td><u>Findlinge</u></td><td>- Erhalt und Pflege</td><td><u>Periodisch vor dem Überwachsen zu schützen</u></td></tr></table>	<u>Trockenmauern</u>	- Neubau, Erhalt und Pflege	<u>Trockenmauern sind durch abschnittweises, periodisches Säubern von schädlichem Bewuchs freizuhalten; Die bestehenden Trockenmauern sind zu unterhalten und wo möglich zu ergänzen</u>	<u>Findlinge</u>	- Erhalt und Pflege	<u>Periodisch vor dem Überwachsen zu schützen</u>	
<u>Trockenmauern</u>	- Neubau, Erhalt und Pflege	<u>Trockenmauern sind durch abschnittweises, periodisches Säubern von schädlichem Bewuchs freizuhalten; Die bestehenden Trockenmauern sind zu unterhalten und wo möglich zu ergänzen</u>						
<u>Findlinge</u>	- Erhalt und Pflege	<u>Periodisch vor dem Überwachsen zu schützen</u>						

Findlinge

§ 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.

Angelehnt an das kantonale Kulturgesetz

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.

§ 28

Objekte mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

§ 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 und durch Anbauten erweitert werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. ___

Letzter Satz nicht mehr zeitgemäss

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
Gebäude mit Volumenschutz	² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.		<i>Aufheben: Widerspricht dem Schutz des Gebäudebestands in der Dorfzone. Zudem hat sich der Volumenschutz in der Praxis nicht bewährt.</i>
Beratung	³ Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung. Er kann die kantonalen Fachstellen beiziehen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. ^{3bis} Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus. ^{3ter} Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. § 29	² Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung. ___ Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. ³ Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. § 29 Kulturobjekte	<i>Der Kanton Aargau hat die Unterstützung seitens Fachberatung Ortsbild eingestellt.</i>
Kulturobjekte	¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und sind fachgerecht zu unterhalten. Sie dürfen nicht beseitigt werden.	¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (<u>Brunnen, Wegkreuze, Stöckli</u>) sind geschützt und fachgerecht zu unterhalten. Sie dürfen nicht beseitigt werden. <u>Ihr Unterhalt ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltsmassnahmen sicherzustellen.</u>	<i>Bestimmung zweckmässig</i>

Rechtskräftige BNO

Neuer Entwurf

Bemerkungen

² Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

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

§ 29a Historische Verkehrswege

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

Umsetzung der Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung mit viel Substanz

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.

§ 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.

Bestimmungen unverändert

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
⁴ Der Materialabbauzone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.	⁴ Der Materialabbauzone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.	
§ 31	§ 31 Campingzone	
Campingzone (Nutzung) 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 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	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 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	<i>Bestimmungen unverändert</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
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.	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.	
Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten (Nutzung) § 32 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.	§ 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.	<i>Bestimmungen unverändert</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
Artenreiche Weide (Nutzung)	§ 33 ¹ In den artenreichen Weiden werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen (z. B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert. ² Auf den im Kulturlanplan ausgewiesenen Flächen ist deshalb nur eine schonende Beweidung möglich. Diese hat nur mit Rindern und extensiv zu erfolgen (z. B. keine Dauerweide). ³ Untersagt sind Umbruch, die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen. ⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		Bestimmungen in Naturschutzzonen integriert
3.7. Gefahren- und Überflutungszonen			
Freihaltegebiet Hochwasser	§ 33a ¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt. ² Das FGH umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002. ³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.	§ 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. ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.	Zweckmässige Bestimmung Aufheben, da das Freihaltegebiet Hochwasser im neuen KLP eingezeichnet ist

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
⁴ 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. ⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen. 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.	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 Besitzstandschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen. ⁵ <u>Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:</u> – <u>erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,</u> – <u>keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,</u> – <u>der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,</u> – <u>die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und</u> – <u>keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.</u> 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.	Text gemäss Muster-BNO

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
§ 33b Hochwassergefahr ¹ 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. ² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster und Schutzdefizitkarte, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. ³ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. Werden Tiefgaragen oder Kellerräume erstellt, so ist ein Nachweis zwingend zu erbringen. ⁴ 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.	§ 33b Hochwassergefahrenzonen ¹ Allgemein gilt §36c BauV. Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen 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. 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.	Anpassung an Muster-BNO

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
	§ 33c	§ 33c Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)	
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.	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.	Seitens AGV erst eine Empfehlung, wichtiger § beibehalten
Gewässerraumzone		§ 33d Gewässerraumzone <u>¹ Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</u> <u>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.</u>	Der letzte Satz orientiert sich am alten § 19 Abs. 3 BNO
4. Definitionen			
4.1. Ausnützung			
	§ 34	§ 34 Ausnutzung von Dach und Untergeschoss	
Ausnutzung von Dach und Untergeschoss	¹ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt.	¹ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt.	Zweckmässige Bestimmung

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
Ausnützungszuschlag für Zwischenklimazonen 2 Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z.B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt 10 % der aGF, maximal 20 m² pro Wohneinheit. § 35	2 Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z.B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein <u>Nutzungsbonus</u> gewährt. Er beträgt 10 % der aGF, maximal 20 m² pro Wohneinheit. § 35 Grünflächenziffer	<i>Zweckmässige Bestimmung</i>
Grünflächenziffer 1 Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). 2 Die Grünflächen sind so anzulegen, dass – sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken, – die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und – der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.	1 <u>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.</u> 2 <u>Der Gemeinderat zeigt in einer Vollzugshilfe auf, wie die Grünflächenziffer anzuwenden ist.</u> 3 <u>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.</u> 4 <u>Die übertragene Grünflächenziffer ist mittels Grunddienstbarkeitsvertrag zu sichern</u>	<i>In IVHB 8.5 Definition sehr mager geregelt, daher wird die Grünflächenziffer in der BNO spezifiziert</i> <i>Bestimmung gilt nur für Arbeitszone</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
4.2. Gewerbe		
	§ 36	§ 36 Gewerbe
Gewerbe	¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen oder übermässige Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- oder ideelle Immissionen verursachen, gelten als übermässig störend und sind nicht zulässig. ^{2bis} Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.	<i>Streichen, es gilt § 15c BauV</i> <i>Streichen, bereits im § 15d BauV geregelt</i>
4.3. Abstände		
Abstand gegenüber dem Kulturland	§ 37 ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4 m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein reduzierter Kulturlandabstand von 2 m. ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.	<i>Aufheben: Bereits ausreichend im § 29 BauV geregelt</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
Mindestabstände gegenüber Privatstrassen	§ 39 ¹ Gegenüber dem Gemeingebrauch zugänglicher Privatstrassen müssen dieselben Abstandsvorschriften wie gegenüber Gemeindestrassen (§ 111 BauG) eingehalten werden.		<i>Streichen, bereits im Abs. 1 bis des § 111 BauG geregelt</i>
Böschungen	² Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 28 Abs. 3 BauV sinngemäss.		<i>Streichen, bereits ausreichend im § 28 BauV geregelt</i>
Stützmauern und Einfriedungen	³ Stützmauern und Einfriedungen haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.		<i>Im § 28 BauV und § 111 BauG Abs. 4 geregelt, Abweichende Regelung durch Gemeinde jedoch möglich</i>
Einzäunungen und Einfriedungen	§ 40 ¹ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen. ² Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.		<i>Sinnvolle Bestimmung, beibehalten</i>
	§ 40a		<i>Im § 29 BauV geregelt</i>
Bauabstände bei Kleinstbauten	Kleinstbauten und –anlagen im Sinne von §49 Abs. 2 lit. d BauV haben die gesetzlichen Abstandsvorschriften einzuhalten. Bei Unterschreitung unterstehen Kleinstbauten der Bewilligungspflicht.	§ 40a Bauabstände bei Kleinstbauten ¹ Bauvorhaben gemäss § 49 Abs. 2 lit d) BauV <u>sind baubewilligungspflichtig, wenn Nutzungsvorschriften für Schutzzone dies bestimmen oder öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Abstandsvorschriften, nicht eingehalten werden.</u>	<i>Zitat vom § 49 Abs. 4 BauV. Trotzdem gehört dies in die BNO, da dies immer wieder von Grundeigentümern missachtet wird.</i>
4.4. Arealüberbauung			
	§ 41		
Zonenzulässigkeit	¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich,	§ 41 Arealüberbauung ¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen DE2 / DE3, WGO, W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind	<i>§ 39 BauV Abs. 4 lit c) lässt eine Erhöhung der AZ um 15%</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf		Bemerkungen	
	wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche folgende Minimalwerte aufweist:	nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche folgende Minimalwerte aufweist:		zu. Dies ist zweckmässig und soll nicht durch die Festlegung einer max. AZ in der BNO eingeschränkt werden.	
Zone	W2	W3	WG3		
Minimale NBF (Richtwert)	2500 m²	3000 m²	3000 m²		
Max. Ausnützung	0.60	0.65	0.70		

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
5. Bauvorschriften			
5.1. Erschliessung			
	§ 42	§ 42 Zufahrten, Garagenvorplätze	
Zufahrten, Garagenvorplätze	¹ Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie 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 5.50 m aufweisen. Der minimale Einlenkradius bezüglich dem Fahrbahnrand hat mindestens 3 m zu betragen.	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 <u>6.00</u> m aufweisen. Der minimale Einlenkradius bezüglich dem Fahrbahnrand hat mindestens 3 m zu betragen.	<i>Beibehalten, Verweis auf VSS-Normen nicht ausreichend</i> <i>Grössere Autos, es wird nie nah ans Tor gefahren;</i>
Strassenbezeichnung	§ 43 ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.		<i>Vollständig aufheben, wird bereits im § 19 Abs. 3 BauV, §§ 101 Abs. 2 und 110 Abs. 1 lit. d BauG geregelt</i>
Benützung von Privateigentum	² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.		
5.2. Technische Bauvorschriften			
	§ 44	§ 44 Allgemeine Anforderungen	
Allgemeine Anforderungen	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des	¹ Es gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. __	<i>Vereinfachen, bereits im § 52 BauG geregelt</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
	Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.		
Begutachtung	² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.	² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.	
<u>Beschädigte Bauten und Anlagen</u>		<u>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.</u>	<i>Wird z.B. in BNO Windisch so geregelt</i>
	§ 45	§ 45 Energiesparmassnahmen	
Energiesparmassnahmen (Wärmeversorgung)	¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.	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.	
Nachisolation	² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.		<i>Nachisolation gestützt auf dem § 36 BauV weiterhin zulässig</i>
5.3. Wohnhygiene			
	§ 46	§ 46 Ausrichtung der Wohnungen	
Ausrichtung der Wohnungen (Kriterien)	Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.	¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. ____	<i>Letzer Satz gestrichen (Klimawandel)</i>
	§ 47	§ 47 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	

Rechtskräftige BNO			Neuer Entwurf	Bemerkungen
Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:			<i>Abs. 1 aufheben: Wird bereits abschliessend im § 36a BauV geregelt</i>
Raummasse	a) Wohn-, Schlaf und Arbeitsräume - Raumhöhe Vollgeschoss mind. 2.40 m* Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m² der Fläche* - Bodenflächen mind. 10 m² - Fensterfläche mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. 0.80 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) - Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden.		¹ Bodenflächen in Wohn-, Schlaf und Arbeitsräumen müssen eine Mindestfläche von 10 m ² aufweisen.	<i>Min. Bodenflächen im Sinne des Mieterschutzes beibehalten</i> <i>Ausnahme Bodenflächen: Diese sind nicht im § 36a BauV, daher besteht auch kein Widerspruch zum übergeordneten Recht</i>
Fensterfläche	- Fensterfläche mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. 0.80 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) - Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden.			
	^{1bis} Kleinwohnungen ohne Nebenräume können zugelassen werden.		² <u>Mehrfamilienhäuser müssen Nebenräume aufweisen. Die Mindestfläche gilt gemäss § 36a Abs. 2 BauV.</u>	<i>Mit Beschluss vom 11.1.2023 hat der Kanton Aargau die Bestimmungen zu den Nebenräumen gemäss § 36a Abs. 2 aufgehoben Aber je kleiner die Wohnung, umso wichtiger ein Nebenraum. Da muss der Mieter und nicht</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
Gewerbliche Raummasse	² Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.		<i>der Investor geschützt werden. Weglassen, wenig zweckmässig (Verkaufsflächen sind bereits vorgegeben)</i>
Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	<i>Kanton lässt einen solchen Absatz zu, inkl. der verwendeten Begriffe</i>
Balkone	⁴ Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.	⁴ Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.	<i>Zweckmässig</i>
Entsorgungsplätze	⁵ Bei Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten sind an zweckmässiger Lage für die Abfuhr Abstellplätze für Kehricht-Container zu erstellen. § 48	⁵ Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit 4 oder mehr Wohneinheiten, sind an zweckmässiger Lage __ Abstellplätze für Kehricht- <u>und Grüngutcontainer</u> zu erstellen.	
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	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.	<i>Entspricht der Muster-BNO</i>
5.4. Ausstattung			
	§ 49	§ 49 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	
Anordnung der Parkplätze	Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.	§ 49 Anordnung der Parkplätze	
		¹ <u>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.</u>	<i>Qualitätssichernde Anordnung von Parkieranlagen verlangt (bzgl. Freiräume)</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
		<u>² Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch oder im Gebäudevolumen anzuordnen.</u> <u>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.</u>	<i>Um die Qualität im Aussenraum zu sichern, die Verkehrssicherheit und den Immissionsschutz zu gewährleisten Wird z.B. in BNO Windisch so geregelt</i>
	§ 50	§ 50 Abstellräume	
Abstellräume	In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.	¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.	<i>Zweckmässige Bestimmung</i>
	§ 51	§ 51 Spiel- und Aufenthaltsflächen	
<u>Spiel- und Aufenthaltsflächen</u>	¹ Bei Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten und Reihenhäusersiedlungen ab 12 Wohneinheiten hat die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche zu betragen.	¹ Bei Mehrfamilienhäusern __ und Reihenhäusersiedlungen ab 12 Wohneinheiten <u>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.</u>	<i>Erhöhung auf 15% aGF gerechtfertigt</i>
Ersatzlösungen	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.	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. <u>Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.</u>	

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
	³ <u>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.</u> ⁴ <u>Bei grösseren Mehrfamilienhäusern (über acht Wohneinheiten) ist ein gedeckter Spielplatz oder ein Gemeinschaftsraum zu erstellen.</u>	Wird z.B. in BNO Windisch so geregelt Wird z.B. in BNO Windisch so geregelt
§ 52	§ 52 Sicherheit im öffentlichen Raum	
Sicherheit im öffentlichen Raum	¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten. ² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.	Weglassen Weglassen

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
6. Schutzvorschriften		
6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz		
	Neuer Titel: Einordnung von Bauten und Anlagen	
	§ 53 Bewilligungsverfahren	
Kriterien	§ 53 Allgemeine Anforderungen ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien: a) Stellung (z.B. Firstrichtung) b) Grösse der Baukuben c) Wirkung im Strassenraum d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse e) Dachform, Dachneigung f) Fassadengliederung g) Materialwahl, Farbe h) Terrain- und Umgebungsgestaltung	<i>Abs. 1 streichen, wird bereits abschliessend im § 15e BauV und § 42 BauG geregelt</i>
Bewilligungsverfahren	² 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.	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. <i>Unbedingt allgemein halten, für alle Zonen bzw. Bauten und Anlagen</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
		§ 53a Siedlungsrand	
Bauten am Rand des Baugebietes	³ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	¹ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen <u>oder standortgerechten</u> Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	<i>Sinnvolle Bestimmung</i>
Dachgestaltung	^{3bis} Mansardendächer sind in allen Zonen ausgenommen der Dorfzone zugelassen.		<i>Gestützt auf § 24 Abs. 3 BauV kann die Gemeinde Mansardendächer ausdrücklich zulassen. Aus ästhetischen Gründen und weil damit die Höhenbestimmungen umgangen werden können, sollen in Künten künftig keine Mansardendächer mehr zulässig sein.</i>
		§ 53b Empfangsanlagen	
Antennen und Parabolspiegel	⁴ Antennen (inkl. Mobilfunkantennen) und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Das Errichten neuer Aussenempfangsanlagen ist in der Dorfzone untersagt, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Mit dem Anschluss sind bestehende Aussenempfangsanlagen zu entfernen.	³ <u>Satellitenempfangsanlagen über 5 m² sind bewilligungspflichtig und müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.</u>	<i>Baubewilligungsbefreiung gemäss § 49 Abs. 1 lit. g BauV, bis 5 m²</i>
		⁴ <u>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</u>	<i>https://uska.ch/infos-fuer-gemeinden/</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
Energiegewinnungsanlagen	<u>Amateurfunk-Antennen gemäss Art 37a des FMG werden im vereinfachten Verfahren (Meldeverfahren) behandelt.</u> § 53c Dachbegrünung <u>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 20 % ökologisch höherwertige Flächen aufweist. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind begehbbare Terrassen und Bereiche mit Solaranlagen.</u> <u>² Für die Dachgestaltungen wird auf die SIA-Norm 312 "Begrünung von Dächern" verwiesen.</u> § 53d Solaranlagen <u>¹ Die Bewilligungs- und Meldepflicht von Solaranlagen richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.</u> <u>² Solaranlagen sind in der Dorfzone bewilligungspflichtig (§ 49a Abs. 2 BauV). In allen anderen Zonen gilt die Meldepflicht gemäss § 61a BauG.</u> <u>³ Als Hilfestellung zur Planung und Beurteilung der Solaranlagen stellt der Gemeinderat ein Merkblatt zur Verfügung.</u>	<i>Weglassen, PV-Anlagen gemäss § 49a BauV</i> <i>Z.B. eine Doppelgarage kann sinnvollerweise extensiv begrünt werden.</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
§ 54 Grundsätze Baubewilligung	<u>Neuer Titel: Aussenräume</u> § 53e Strassenraumgestaltung <u>¹ In der Dorfzone D und in der Zone Dorfentwicklung DE2 und DE3 sind die Aussenräume entlang der Haupt-, Belliker- 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.</u> <u>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.</u> § 54 Umgebungsgestaltung ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken. ² <u>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.</u> Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.	<i>Damit die Vorgaben zusammen mit Strassenbauprojekten umgesetzt werden können, ist eine Beteiligung (z.B. für Baumpflanzungen) der Gemeinde sinnvoll.</i> <i>Keine „Kann-Formulierung“, da Umgebungspläne ohnehin nur in wenigen Fällen verlangt werden</i>

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
		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. § 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.	
	§ 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.		
6.2. Natur- und Landschaftsschutz			
Reussufer-schutzdekret	§ 56 Innerhalb dem im Kulturlandplan bezeichneten Perimeter gelten zusätzlich die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer (Reussuferschutzdekret 1966/1980).		Zu § 26 überlagerte Schutzzonen

Rechtskräftige BNO

Neuer Entwurf

Bemerkungen

6.3. Umweltschutz

Einwirkungen	§ 57 ¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. ² Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. ^{2bis} Bei Aussenanlagen, die Emissionen verursachen, kann der Gemeinderat einen Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangen. Der Nachweis ist mit einem Fachgutachten zu erbringen.	<i>Ersatzlos streichen</i>
--------------	---	----------------------------

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
7. Vollzug und Verfahren			
7.1. Zuständigkeit			
	§ 58	§ 58 Aufsicht	
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 der Aufsichtspflicht und nach Rücksprache mit Grundeigentümern, Grundstücke zu betreten.	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. ____	
Delegation	³ Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu 100'000.- kann der Gemeinderat an die Baukommission oder Bauverwaltung delegieren. ⁴ Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat. ⁵ Die Baukommission oder die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen in der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind. ⁶ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.	⁴ Ist über <u>Einwendungen</u> zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat. ⁶ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.	
Nutzungsreglement	⁷ Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen. Er kann dazu Fachleute beiziehen. Für die Gebiete		<i>Das liegt ohnehin in der Kompetenz des Gemeinderats</i>

Rechtskräftige BNO	Neuer Entwurf	Bemerkungen
Landschafts- kommission	im Eigentum des Staates (Kiesgrube Aegerten, Alte Reuss, Reussparzelle) erlässt das zuständige Departement nach Anhörung des Gemeinderates die detaillierten Schutz- und Unterhaltsbestimmungen. ⁸ Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission einsetzen.	
7.2. Gebühren		
	§ 59	§ 59 Gebührenreglement
Gebührenreglement	Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren wird in einem Reglement festgelegt.	¹ Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren wird in einem Reglement festgelegt.

Rechtskräftige BNO		Neuer Entwurf	Bemerkungen
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen			
	§ 60	§ 60 Aufhebung bisheriges Recht	
Aufhebung bis- heriges Recht	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: ...	¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) <u>Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 22. Oktober 2008</u> b) <u>Teilrevision BNO vom 21. November 2018</u>	
	§ 60a	§ 60a Übergangsbestimmung	
Übergangsbe- stimmung	¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem revidierten Recht beurteilt. ² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung dieser Bau- und Nutzungsordnung bewilligten Baugesuche werden gemäss Baubewilligung realisiert. ³ Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen: a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe	¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens <u>dieser Bau- und Nutzungsordnung</u> hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.	<i>Streichen, diese Bestimmung ist wenig zweckmässig</i> <i>Bereits in § 64 Abs. 2 BauV geregelt</i>

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

Siehe Entwurf BNO