

Gemeinde Freienwil

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Stand: **Mitwirkung**

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 18. Juni 1998

Rechtskräftige BNO

von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1998 beschlossen
vom Regierungsrat am 6. Januar 1999 genehmigt

Neue BNO

Erläuterungen

Unterstrichener Text

Neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

Unterstrichene Leerschläge

Weggelassene Bestimmungen

Gelbmarkierte Texte

in Zusammenhang mit IVHB formell bzw. materiell
angepasst (**rot**: neuer Begriff, **schwarz**: gleichbleiben-
der Begriff)

Mitwirkung vom

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
1. Geltungsbereich		1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	
§1 Geltungsbereich, Zweckartikel		§ 1	
Inhalt	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.	Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
Geltungsbereich	² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.		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.		³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
§2 Übergeordnetes Recht		§ 2	
Übergeordnetes Recht	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen bleiben vorbehalten.	Übergeordnetes Recht	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen <u>Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide</u> bleiben vorbehalten.
Handbuch	² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).		<i>(Absatz wird weggelassen)</i>
2. Raumplanung		2. Raumplanung	
		<u>2.1 Planungsgrundsätze</u>	
		§ 3	
		<u>Planungsgrundsätze Neu, gemäss M-BNO</u>	¹ Die Planungsgrundsätze sind <u>massgebender Beurteilungs- und Abwägungsmaassstab für sämtliche raumwirksamen Tätigkeiten.</u>
		<i>Gemäss REL</i>	² Der Siedlungsausbau, die Siedlungsentwicklung nach innen und die Landschaftsentwicklung haben nachfolgenden Aspekten besondere Rechnung zu tragen: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Qualitätsvolle Dorfentwicklung über gezielte Areal- und Quartierentwicklung</u> - <u>Förderung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur (insbesondere Familien, Senioren)</u> - <u>Erhaltung des ländlichen Charakters und der traditionellen Aussenraumgestaltung</u> - <u>Aufwertung der öffentlichen Aussenräume</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<ul style="list-style-type: none"> - <u>Förderung einer nachhaltigen Mobilität</u> - <u>Integrale Entwicklung des Landschaftsraums (Natur, Landwirtschaft, Erholung)</u> - <u>Klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Freiräumen und Strassenräumen</u>
			<u>2.2 Sondernutzungsplanung</u>
<u>§3 Sondernutzungsplanung</u>			<u>§ 4</u>
<u>Sondernutzungsplanung</u>	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.	<u>Erschliessungsplanpflicht</u>	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger <u>Erschliessungsplan</u> vorliegt.
		<u>Erschliessungsplangebiet «Roosweg Ost» (neu)</u>	² Die Erschliessungsplanpflicht im Gebiet «Roosweg Ost» bezweckt die Sicherstellung einer parzellenübergreifenden Fusswegverbindung sowie die Verkehrserschliessung von Parzelle Nr. 485. Der Erschliessungsplan soll aufzeigen: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Öffentliche Fusswegverbindung von der Überbauung Roos über den Roosweg bis zur Badenerstrasse mit mindestens 90 cm Breite. Der Unterhalt erfolgt durch die Gemeinde.</u> - <u>Verkehrliche Erschliessung der Parzelle Nr. 485</u> - <u>Anzahl und Anordnung der notwendigen Parkfelder im Perimeter</u>
			<u>§ 5</u>
		<u>Gestaltungsplanpflicht (neu, gemäss M-BNO)</u>	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. In diesen Gebieten sind die nachfolgend genannten <u>spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		<u>Gestaltungsplangebiet „Bücklihof“ (neu)</u>	² Für das Gestaltungsplangebiet Bücklihof gelten die nachfolgenden Zielvorgaben: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Erstellung eines gesamtheitlich geplanten, gut in die örtliche Situation am Bauzonenrand eingepasstes Pferdezentrum. Zu diesem Zweck dürfen Altbauten abgerissen werden.</u> - <u>Sicherstellung einer auf die betrieblichen Anforderungen und die topografischen Verhältnisse abgestimmte Anordnung der Bauten und Aussenlagen.</u>
		<u>Gestaltungsplangebiet «Vogtwiese» (neu)</u>	³ Im Gestaltungsplangebiet Vogtwiese gelten die nachfolgenden Zielvorgaben. <ul style="list-style-type: none"> - <u>Aufeinander abgestimmte Formensprache der Bauten. Strassenseitig sind nur Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern zulässig.</u> - <u>Zukunftstaugliche Wohnraumentwicklung. Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat die Bedürfnisse verschiedener Generationen, insbesondere des Wohnens im Alter, abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Aussenräume und gedeckte Gemeinschaftsräume in angemessener Grösse.</u> - <u>Gewährleistung einer Fusswegverbindung vom Fussgängerstreifen an der Badenerstrasse zur Dorfstrasse (Wiesenweg).</u> - <u>Realisierung einer gemeinschaftlichen unterirdischen Parkieranlage mit Direktanschluss der Parzelle Nr. 102 an die Badenerstrasse und Anbindung an den öffentlichen Fussweg.</u> - <u>Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 ist mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen.</u> - <u>Die Parkieranlage ist zur Deckung der Parkierungsbedürfnisse künftiger Bauprojekte im Gestaltungsplangebiet zu erweitern. Zudem</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p>sind der öffentlichen Hand Parkfelder in angemessener Anzahl anzubieten.</p> <p>Auf die Erstellung des Gestaltungsplans Vogtwiese kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben im Rahmen einer kooperativen Planung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erreicht werden.</p>
			2.3 Weitere Planungsinstrumente
			§ 6
		<p><u>Weitere Planungsinstrumente</u> (neu, gemäss M-BNO)</p>	<p>¹ Der Gemeinderat wendet nach Bedarf ergänzende raumplanerische und qualitätsfördernde Instrumente und Verfahren an wie beispielsweise Konzepte, Wettbewerbe, Testplanungen, Studienaufträge, Masterpläne, Merkblätter, Richtlinien sowie Leitbilder und erlässt nötigenfalls kommunale Entwicklungsrichtpläne.</p>
			<p>² Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.</p>
		<p>(neu, gemäss REL)</p>	<p>³ Das Räumliche Entwicklungsleitbild sowie Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Klima, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.</p>
			<p>⁴ Die zusätzlichen Planungsinstrumente haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.</p>
		<p>(neu, gemäss REL)</p>	<p>⁵ Die Gemeinde unterstützt die Bauherrschaft und die Projektverfassenden bei Bauprojekten in beratender Hinsicht. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.</p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			§ 7
		<u>Ergänzungsplan Ortskern</u> (neu)	¹ Der <u>Ergänzungsplan Ortskern</u> präzisiert die <u>Rahmennutzungsplanung</u> und ist integrierender Bestandteil dieser BNO.
			§ 8
		<u>Bauprojekte ab 1'000 m²</u> (neu)	¹ Bei Bauprojekten ab einer <u>zusammenhängenden Landfläche von 1'000 m²</u> ist, <u>ausgenommen in den Dorfzonen</u> , zwingend ein <u>unabhängiges Gutachten vorzulegen</u> , das <ul style="list-style-type: none"> - <u>eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume</u>, - <u>eine hitzeangepasste Bebauung und Umgebungsgestaltung</u>, sowie eine - <u>gute Einordnung in das Orts- Quartier- und Landschaftsbild nachweist</u>. Die Gemeinde legt, in Absprache mit den Bauherren, aus einer Auswahl von mindestens drei qualifizierten Büros/Fachpersonen, den Fachgutachter fest. Für die Dorfzonen gilt das Vorgehen gemäss §§ 14 ff.
			§ 9
		<u>Zweckmässige Baulandausnutzung</u> (neu, gemäss <u>Regelungsansätzen</u>)	¹ Das Bauland ist im Rahmen der <u>baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zweckmässig auszunützen</u> .
			² Wenn ein Grundstück durch Neubauten nur <u>teilweise bebaut wird</u> , so ist dies nur <u>bewilligungsfähig</u> , wenn der <u>Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Bebauung erbracht wird</u> .
			³ Der Gemeinderat kann <u>Ausnahmen gestatten</u> , wenn das Grundstück wegen <u>öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist</u> .

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		<u>2.4 Mehrwertabgabe</u>	
			§ 10
		<u>Mehrwertabgabe (neu)</u>	¹ Bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes.
			§ 11
		<u>Vertragliche Mehrwertabschöpfung (neu)</u>	¹ Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile ist insbesondere zu prüfen bei a) <u>Aufzonungen</u> (beispielsweise Erhöhung der Ausnutzungsziffer oder der Vollgeschosszahl) b) <u>Umzonungen</u> c) <u>Festlegungen von Spezialzonen</u> gemäss Art. 18 RPG oder <u>Speziallandwirtschaftszonen</u> gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG d) <u>Sondernutzungsplanungen</u> (bspw. Gestaltungspläne)
		(neu)	² Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.
3. Zonenvorschriften		3. Zonenvorschriften	
3.1 Baugebiet		3.1 Bauzonen	
3.1.1 Bauzonen			
§4 Bauzonen			§ 12
		Bauzonen	¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Geltende BNO								
Bauzonen		AZ	Geschosszahl Gebäude- höhe	Grenzabstand		Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			Klein	Gross				
E		0.35	2	5 m	8 m	25 m	II	§ 5
W2	¹⁾	0.4	2	4 m	8 m	25 m	II	§ 6
	²⁾	0.5	2	4 m	7 m	40 m	II	§ 6

Rechtskräftige BNO				Neue BNO				
Dorfzone		keine	3 ³⁾	4 m	-	40 m	III	§ 7
öBA		keine	4)	4 m	-	45 m	II	§ 8
Gewerbezone		keine	7m	4 m	-	40 m	III	§ 9

1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser

2) Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser, landsparende Bebauungsformen

3) resp. nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild (max. 3 Geschosse)

4) Geschosshöhe und Gebäudehöhe werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt

Neue BNO						Grenzabstand		Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Bauzonen		Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Klein	Gross			
Einfamilienhauszone	E	0.35	0.4	2	9.5 m für Satteldächer / 7.5 m für Flachdächer	5 m	8 m	25 m	II	§ 13 Abs. 2
Wohnzone	W2	0.45	0.4	2	10.5 m für Satteldächer / 9.0 m für Flachdächer	4 m	8 m	40 m	II	§ 13 Abs. 3
Wohnzone Roosweg Ost	WR	*	0.5 – 0.6	2	10.5 m für Satteldächer / 9.0 m für Flachdächer	4 m	8 m	*	II	§ 13 Abs. 4
Dorfzone 1 Erhalt	D1	*	*	2	*	*	*	*	III	§§ 14 und 15
Dorfzone 2 Entwicklung	D2	*	*	2	*	4 m ^x	-	*	III	§§ 14 und 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	*	*	*	*	*	*	*	II	§ 17
Arbeitszone	A	*	*	2	10.5 m für Satteldächer 7.5 m für Flachdächer	4 m	-	40 m	III	§ 18
Spezialzone Bücklihof					Gemäss § 19				III	§ 19
Grünzone	Gr				Gemäss § 20				III	§ 20

					(neu, gemäss M-BNO)	² Die mit "*" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
						³ Die mit x bezeichneten Masse gelten für Neubauten als Richtwert.
					(neu)	⁴ In der Dorfzone 1 Erhalt D1 und der Dorfzone 2 Entwicklung D2 kann der Gemeinderat maximal drei Vollgeschosse bewilligen, wenn unter Berücksichtigung

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			der bestehenden umgebenden Bebauungen eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird.
		(neu, gemäss M-BNO)	⁵ Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D1, D2 und A dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine lichte Höhe von maximal 4 m aufweisen.
		<u>Grünflächenziffer (neu)</u>	⁶ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.4. In der Wohnzone Roosweg Ost WR beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.5, ab 650 m ² zusammenhängender Landfläche mindestens 0.6. Die Grünflächen sind hitzeangepasst und mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen. In der Wohnzone Roosweg Ost WR kann die Grünflächenziffer bei einer guten Einpassung, naturnahen Gestaltung und hohen Versickerungsfähigkeit um den Anteil von öffentlichen Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen, öffentlichen Fusswege sowie Flächen über nicht sichtbaren Unterniveaubauten an der anrechenbaren Grundstücksfläche reduziert werden.
§5 2-geschossige Einfamilienhauszone			§ 13
E-Zone	Die 2-geschossige Einfamilienhauszone E ist für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppel-Einfamilienhäuser bestimmt. Einliegerwohnungen sind gestattet. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.	<u>Wohnzonen</u> (in Abs. 2 integriert)	¹ Die Einfamilienhauszone E, Wohnzone W2 und Wohnzone Roosweg Ost WR dienen dem Wohnen. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.
		Einfamilienhauszone E	² Die Einfamilienhauszone E ist für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppeleinfamilienhäuser bestimmt. Einliegerwohnungen bis maximal 3.5-Zimmer und 90 m ² sind gestattet.
		<u>Wohnzone W2</u>	³ Die Wohnzone W2 ist für (Doppel-) Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.
		<u>Wohnzone Roosweg Ost WR</u>	⁴ Die Wohnzone Roosweg Ost WR bezweckt die hochwertige, hitzeangepasste Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen im Gebiet Roosweg unter Erhalt der

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p>bestehenden kleinräumigen baulichen Struktur und starken Durchgrünung.</p> <p><u>Zulässig sind einfache, klar strukturierte Punktbauten oder senkrecht zum Hang ausgerichtete, gestaffelte Reihenhäuser. Punktbauten dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von 200 m² nicht überschreiten. Die gestaffelten Reihenhäuser dürfen eine hangparallele Gebäudebreite von 12 m nicht überschreiten.</u></p> <p><u>Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 40 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Attikageschosse müssen eine gute Gestaltung der Bauten unterstützen.</u></p> <p><u>Dächer sind zurückhaltend so zu gestalten, dass sie die Ablesbarkeit der einzelnen Hausteile unterstützen. Satteldächer sollen mit eher flacher Neigung gestaltet werden (ca. 20°).</u></p> <p><u>Die Erschliessung der Gebäude hat direkt ab Roosweg über den Hausvorplatz zu erfolgen, Parkfelder oder Tiefgarageneinfahrten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit in die Gebäude zu integrieren.</u></p>
§6 2-geschossige Wohnzone W2			
W2-Zone	Die 2-geschossige Wohnzone W2 ist für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.		<i>(in § 13 Abs. 3 integriert)</i>
§7 Dorfzone			§ 14
Dorfzone	Die Dorfzone D ist für Wohnbauten und höchstens mässig störendes Gewerbe sowie die Landwirtschaft bestimmt.		<p>¹ Die Dorfzone 1 Erhalt D1 und die Dorfzone 2 Entwicklung D2 sind gemischte Zonen und für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² Verkaufsfläche pro Ladengeschäft sowie die Landwirtschaft bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		<u>Bauliche Entwicklung (neu)</u>	² <u>Sämtliche Bauvorhaben in den Dorfzonen müssen sich besonders gut ins Ortsbild einfügen und dürfen die Gesamtwirkung des Ortsbilds nicht beeinträchtigen. Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzbau gesichert sein. Massgebend für die Beurteilung sind die in § 15e BauV und § 58 BNO aufgeführten Kriterien. Bei Umbauten von Bauernhäusern ist zu beachten, dass die Gliederung und die Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Ökonomiebereiche ablesbar bleiben.</u>
		<u>Beratung (neu)</u>	³ <u>Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes mittels Beratung der Eigentümer durch unabhängige Fachpersonen (siehe § 67). Sämtliche Bauvorhaben sind in der Entwurfsphase an die Baubehörde zu melden.</u>
		<u>Bewilligungspflicht (neu)</u>	⁴ <u>Alle sichtbaren Bauelemente, Materialien und Farben sowie die Umgebungsgestaltung unterliegen der Bewilligungspflicht. Dazu sind:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und vor Ort zu bemustern.</u> - <u>ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.</u>
		<u>(neu)</u>	⁵ <u>Störende Reklamen und Schriften, Parabolspiegel, Antennen und dergleichen sind untersagt. Innerhalb der Dorfzonen sind keine Plakatträger mit Fremdreklamen zulässig. Darunter fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe.</u>
		<u>(neu)</u>	⁶ <u>Solaranlagen sind bewilligungspflichtig und sind gemäss den Beurteilungskriterien für Bereiche mit erhöhten Anforderungen gemäss Merkblatt „Solaranlagen – Anforderungen und Bewilligungspraxis“ sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		<u>Farbgebung und Materialwahl (neu)</u>	⁷ Farbgebung und Materialwahl sind auf das Ortsbild abzustimmen. Grelle Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet. Fenster sind grundsätzlich in stehender Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung zu erstellen. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.
		<u>Dachformen und –Materialien</u> <i>(neu, gemäss GP Ortsbildschutz)</i>	⁸ Zugelassene Dachformen für Gebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleichmässigen, auf die Bauten der Umgebung abgestimmten Dachneigungen zwischen 30 ° und 45 °. Bei Klein- und Anbauten kann bei guter Einpassung ins Ortsbild von dieser Vorschrift abgewichen werden. Als Bedachungsmaterial sind unter Ausnahme von Abs. 6 rot, rotbraune oder braune Tonziegel zugelassen.
		<u>Dachaufbauten</u> <i>(neu, gemäss GP Ortsbildschutz)</i>	⁹ Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise auszuführen. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen, Schleppegauben und Dachflächenfenstern gestattet, wenn: - die Belichtung der Räume nicht über die Giebel-front erfolgen kann - diese in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst werden Dacheinschnitte und vorgesetzte Balkone an einsehba-ren Fassaden sind nicht zulässig. Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster können in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0.5 m ² Lichtfläche gestattet werden.
		<u>Parkierung (neu)</u>	¹⁰ Parkieranlagen und Erschliessungsflächen sind zurückhaltend zu gestalten und soweit möglich und zumutbar zwecks Schonung des Strassenbilds koordiniert mit Nachbargrundstücken in die Gebäude zu integrieren.
		<u>Freiraum</u> <i>(neu, gemäss GP Ortsbildschutz)</i>	¹¹ Der Freiraum muss hohen ästhetischen Anforderungen genügen. Er ist zur Strasse hin mit ortstypischen Vorgärten- und Vorplatzbereichen, Wiesenborden, Umzäunungen und Mauern klimaangepasst und ökologisch hochwertig zu gestalten. Die im

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Mauern und Vorgärten sind gemäss § 21 zu erhalten. Bei der Realisierung des Freiraums ist auf eine Gestaltung zu achten, die zur Nachbarschaft passt. Durchsichten in die angrenzende Landschaft sind zu gewährleisten. Steingärten sind nicht zugelassen.
		(neu, gemäss GP Ortsbildschutz)	¹² Die Hauptzugänge der Bauten sind auf die Strasse auszurichten. Die Sichtbezüge zwischen dem öffentlichen Raum (Strassenraum) und dem privaten Bereich sind zu gewährleisten.
			§ 15
		Dorfzone 1 Erhalt D1 (neu)	¹ Die Dorfzone 1 Erhalt D1 dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und des charakteristischen Strassenbilds sowie dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten.
		(neu)	² Gebäude sind zu erhalten und dürfen mit Ausnahme der in Abs. 3 aufgezählten Fälle, nicht abgebrochen werden.
		(neu, gemäss GP Ortsbildschutz)	³ Ein Abbruch der Gebäude sowie von Teilen davon kann nur in folgenden Fällen und unter Vorbehalt von Abs. 4 bewilligt werden: <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäude ist für das Ortsbild unwichtig. - Der Aufwand für die Erhaltung der Substanz ist unzumutbar. - Ein unabhängiges fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit. Die Kosten für das Gutachten gehen zulasten des Gesuchstellers.
		(neu)	⁴ Wird ein Gebäude aufgrund von Abs. 3 abgebrochen, muss ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.
			⁵ Neubauten sowie An- und Kleinbauten haben sich nach den Baulinien gemäss Ergänzungsplan Ortskern und § 22 zu richten.
		(neu)	⁶ Die Fassaden sind repräsentativ und reichhaltig zu gestalten und auf den Strassenraum auszurichten.
			⁷ Dacheinschnitte und vorgesezte Balkone sind nicht zulässig.
			§ 16
		<u>Dorfzone 2 Entwicklung D2</u> (neu)	¹ Die Dorfzone 2 Entwicklung D2 dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsbildqualitäten und Volumetrien.
			² Ersatz- und Neubauten sowie An- und Kleinbauten haben sich nach den Baulinien gemäss Ergänzungsplan Ortskern und § 22 zu richten.
			³ Dacheinschnitte und vorgesezte Balkone an einseh- baren Fassaden sind nicht zulässig.
§8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen			§ 17
öBA-Zone	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <u>OeBA</u> ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
		(neu gemäss M-BNO)	² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
		(neu gemäss M-BNO)	³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier-

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<u>und Landschaftsbilds eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.</u>
		<i>(neu gemäss M-BNO)</i>	<u>⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.</u>
§9 Gewerbezone			§ 18
Gewerbezone	¹ Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	Arbeitszone A	<u>¹ Die Arbeitszone A ist für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe sowie Versorgungsinfrastrukturen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig.</u>
Randbepflanzung	² Entlang der Zonengrenze ist bei Bauvorhaben eine dichte Randbepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen zu realisieren. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Sorten zu verwenden.	Randbepflanzung	<i>(in § 62 integriert)</i>
Spezialnutzung Asylunterkunft Maas	³ Der im Bauzonenplan dargestellte Bereich darf für die Erstellung einer Asylunterkunft genutzt werden. Mit der Platzierung der Unterkunft muss die gewerbliche Nutzung und die Erschliessung des restlichen Areals möglich bleiben. Die genaue Lage inklusive Umgebungsgestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.		<i>(Aufgehoben, da in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform)</i>
		<i>(neu)</i>	<u>² Sämtliche Bauvorhaben müssen sich besonders gut gemäss den in § 58 BNO aufgeführten Kriterien ins Ortsbild und die Landschaft einfügen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind zu minimieren. Die Erschliessung hat flächensparend zu erfolgen und ist sorgfältig in die Umgebung einzupassen.</u>
		<i>(neu gemäss M-BNO)</i>	<u>³ Park, Abstell- und Wendeflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.</u>
§9a Spezialzone Bücklihof			§ 19
	¹ Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich	Spezialzone Bücklihof	¹ Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der

Rechtskräftige BNO		Neue BNO
<p>der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a. Im grau schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Führanlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkplätze, Strassen und Wege) zugelassen.</p> <p>b. Im nicht schraffierten Bereich der Spezialzone Bücklihof sind einzelne Kleinbauten sowie Aussenanlagen (z.B. Sandplätze, temporär nutzbare Parkplätze und Wege) zugelassen, soweit sie für die Nutzungen gemäss Abs. 1a. erforderlich sind.</p>		<p>betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a. Im <u>schwarz</u> schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Führanlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkfelder, Strassen und Wege) zugelassen.</p> <p>b. Im nicht schraffierten Bereich der Spezialzone Bücklihof sind einzelne Kleinbauten sowie Aussenanlagen (z.B. Sandplätze, temporär nutzbare Parkfelder und Wege) zugelassen, soweit sie für die Nutzungen gemäss Abs. 1a. erforderlich sind.</p>
<p>² Alle Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.</p>		<p>² Alle Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.</p>
<p>³ Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m einzuhalten ist. Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.</p>		<p>³ Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Fasadenhöhe von 7 m und eine Gesamthöhe von 10 m einzuhalten ist. Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Alle übrigen Gebäude müssen, mit Ausnahme des im Bauzonenplan bezeichneten Gebäudes</p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO
	<p>Alle übrigen Hochbauten müssen, mit Ausnahme des im Bauzonenplan bezeichneten Hauptgebäudes, innerhalb einer Firsthöhe von 7 m realisiert werden. Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.</p>	<p>«Bücklihof», innerhalb einer Gesamthöhe von 7 m realisiert werden. Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.</p>
	<p>⁴ Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5 m Höhe können bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.</p>	<p>⁴ Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5 m Höhe können bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.</p>
	<p>⁵ Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone „Bücklihof“ ist kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen. Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkplätze kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof sicher zu stellen.</p>	<p>⁵ Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone „Bücklihof“ ist kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen. Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkfelder kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof sicher zu stellen.</p>
	<p>⁶ Wird die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen innerhalb von 7 Jahren ab Rechtskraft realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten</p>	<p>⁶ Wird die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen bis zum 25. September 2025 realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten</p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.		und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.
			§ 20
		<u>Grünzone Gr</u>	¹ Die Grünzone Gr dient einem sanften und offenen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft, der Erholung und der Siedlungsdurchgrünung.
			² Sie ist grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Einzig zugelassen sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke, Spielgeräte usw.) und Kleinbauten mit einer Grundfläche bis 10 m ² sowie einer Gesamthöhe bis 3.0 m.
3.1.2 Schutzzonen		<i>(Untertitel fällt weg)</i>	
§10 Uferschutzzone			
Uferschutzzone	Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig; ausgenommen sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhaltsarbeiten. Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist zu erhalten und allenfalls zu vergrössern.	Uferschutzzone	<i>Integration in §§ 31 und 32.</i>
§11 Ortsbildschutzzone			<i>Integration in §§ 14 bis 16</i>
Ortsbildschutzzone	¹ Die Ortsbildschutzzone ist andern Zonen überlagert und umfasst insbesondere den engeren historischen Dorfkern. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten und Neubauten.		

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	2 Alle baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garagierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen, äusseren Gestaltung, Form sowie farblichen Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.			
	3 Die Baubehörde kann die Verbesserung oder Beseitigung störender Bauten oder Bauteile, namentlich im Zusammenhang mit Bauvorhaben anordnen, wenn diese zumutbar und verhältnismässig sind.			<i>Wird aufgehoben, ist in § 58 Abs. 2 geregelt.</i>
Gutachten	4 Für Neu- und Umbauten holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid ein Gutachten eines unabhängigen fachkundigen Beraters ein. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. Bei geringfügigen Umbauten, die das äussere Erscheinungsbild wenig verändern, kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten.			
Abstellplätze	5 Ist die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde in Anwendung von § 55 Abs. 3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder solche verbieten.			
Antennen	6 Die Errichtung von Aussenantennen und das Aufstellen von Parabolspiegeln ist untersagt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.			
Spezielle Bestimmungen	7 Alle Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig (Art. 30 ABauV).			
	8 Hinsichtlich weiterer Schutz- und Gestaltungsvorschriften wird auf den Generellen Gestaltungsplan			<i>Aufhebung</i>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO
über die Ortsbildschutzzone und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften verwiesen.		
		§ 21
		<u>Mauern und Vorgärten</u> <i>(neu, gemäss GP Ortsbildschutz)</i>
		¹ Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Mauern und Vorgärten sind in der traditionellen Art und Grösse zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Diese Bestimmung geht anderen Anforderungen, insbesondere über die Erstellung von Abstellplätzen oder den Abstandsvorschriften, vor.
		<i>(neu)</i>
		² Geringfügige Lageverschiebungen sind möglich, sofern der Charakter und das Gesamtbild der Mauern bzw. Vorgärten nicht beeinträchtigt werden und ein gesamthaft besseres Ergebnis erreicht wird.
		§ 22
		<u>Baulinien</u> <i>(neu, gemäss GP Ortsbildschutz)</i>
		¹ Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Baulinien gelten als Pflichtbaulinien und bestimmen die Lage der Bauten. Geringfügige Abweichungen können vorbehältlich § 15 Abs. 2-4 bewilligt werden, wenn ein für das Ortsbild besseres Ergebnis erreicht wird oder diese im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer optimierten Erschliessung oder der Landwirtschaft liegt.
		² Abweichungen der Mindestabstände gegenüber Kantonsstrassen und Gewässern bedürfen die Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements.
		³ Baulinien berechtigen und verpflichten, seitlich an die Grundstücksgrenze zu bauen (geschlossene Bauweise) bzw. die Grenz- und Gebäudeabstände zu unterschreiten. Allenfalls sichtbare Brandmauern sind ansprechend zu gestalten.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
3.2 Kulturland		3.2 <u>Nutzungszonen im Kulturland</u>	
3.2.1 Landwirtschaft		<i>Untertitel wird weggelassen</i>	
§12 Landwirtschaftszone			§ 23
Landwirtschaftszone	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Reb- bau sowie für produzierenden Gartenbau bestimmt.	Landwirtschaftszone	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige <u>landwirtschaftliche und gartenbauliche</u> Produktion be- stimmt.
	² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidg. und kant. Recht.		² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössi- schem Recht.
Ersatzaufforstungen	³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologi- schen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbeson- dere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.		³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologi- schen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, so- weit keine überwiegenden, insbesondere landwirt- schaftlichen Interessen entgegenstehen.
Standort	⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Ge- staltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.		<i>In § 2 umgesetzt</i>
	⁵ Die Vorschriften der Landschaftsschutzzone und der Lägernschutzsperrzone sind vorbehalten.		<i>In § 24 umgesetzt</i>
Bauvorschriften	⁶ Für Wohnbauten sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übr- igen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächli- chen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden pri- vaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.		<i>In § 24 umgesetzt</i>
	⁷ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeits- stufe III.		<i>In § 24 umgesetzt</i>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			§ 24
		<u>Bauten in der Landwirtschaftszone</u>	¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich <u>unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse</u> in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.
			² Die Vorschriften der Landschaftsschutzzone und der Lägernschutzsperrzone <u>gemäss Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret) vom 13. Dezember 1977</u> sind vorbehalten.
		Bauvorschriften	³ Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden <u>Baumasse und Abstände</u> 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.
			⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
			§ 25
		Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ (<i>ehem. 25a</i>)	¹ Die Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ ist für die landwirtschaftliche Nutzung, die Haltung von Pensionspferden, den Betrieb einer Reitschule sowie für höchstens zweimal jährlich stattfindende regionale Reitsportveranstaltungen bestimmt.
			² Gestattet sind Bauten (Ställe, Remisen, Futterlager, Führenanlage, Reithalle), Aussenanlagen (Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Reitsportveranstaltungen) und Parkfelder inklusive der Wegflächen, die den

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
				zulässigen Nutzungen dienen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
				³ Die Reithalle kann, soweit ihre Nutzung über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinaus geht, nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.
				⁴ Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
				⁵ Gebäude sind nur im schwarz schraffierten Bereich zulässig. Sie müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen. Für die Reithalle kann eine Grundfläche von 20 m auf 50 m bewilligt werden, wobei eine max. Fassadenhöhe von 5 m und eine max. Gesamthöhe von 10 m als Richtmasse einzuhalten sind. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.
				⁶ Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.0 m Höhe können bewilligt werden. Für die Aussenraumgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.
				⁷ Für die Bewilligung von Reitsportveranstaltungen ist dem Gemeinderat ein Nutzungs- und Verkehrskonzept einzureichen. Für dieses ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stellen nötig.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			⁸ Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.
			<u>3.3 Schutzzonen</u>
3.2.2 Schutzzonen			<i>Neu übergeordneter Titel</i>
			§ 26
			<u>Naturschutzzone im Kulturland (neu gemäss M-BNO und LEK)</u>
			¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
			² Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen, Aufforstung sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
			³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.
			⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
			⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) <u>auf den dafür vorgesehenen, ausgewiesenen Wegen. Für Hunde gilt Leinenpflicht.</u> b) <u>für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten</u> c) <u>für die Überwachung</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			d) <u>für wissenschaftliche Untersuchungen</u> Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.
			⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen oder weitergehende Nutzungsmöglichkeiten geregelt sind.
			⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<u>Zone</u>	<u>Bezeichnung im Plan</u>	<u>Schutzziele</u>	<u>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</u>
<u>Artenreiche Heuwiese</u>	<u>Gelb</u>	<u>Erhaltung und Förderung selten gewordener Pflanzen- und Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge)</u>	<u>Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.</u>
<u>Magerwiese, Trockenstandort</u>	<u>Orange</u>	<u>Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</u>	<u>Nutzung als artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich.</u>
<u>Feuchtstandort Eichbrunnen</u>	<u>Grünblau</u>	<u>Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen und Tierarten (z. B. Geburtshelferkröte).</u>	<u>Keine Beweidung, kein Betreten, Auslichtung und sporadische Erneuerung / Ergänzung Teiche und Kleinstrukturen (Hecken,</u>

Rechtskräftige BNO	Neue BNO		
			<p>Steinhaufen). Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter.</p>

§13 Artenreiche Heuwiese				
<p>Heuwiesen</p>	<p>In den artenreichen Heuwiesen werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für seltene Pflanzen- und Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert. Dies wird mit eingeschränkter Düngung sowie späterem Heu- und Emdschnitt erreicht. Die entsprechenden Nutzungsbestimmungen werden im Reglement nach § 43 BNO (in Vereinbarung zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter) festgelegt. Untersagt sind Umbruch, Bewässerung, Beweidung, die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen.</p>			<p><i>In § 26 integriert</i></p>
§14 Naturschutzzone				
<p>Naturschutzzone</p>	<p>¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Der Kulturlandplan scheidet das Gebiet Eichbrunnen – Cholhufeplatz als Naturschutzzone aus.</p>			<p><i>In § 26 integriert</i></p>
	<p>² In der Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung und dergleichen sind</p>			

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.			
§15 Magerwiese				
Magerwiese	Die im Kulturlandplan als Magerwiesen bezeichneten Flächen extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Beweidung, Umbruch und Aufforstung sind verboten.			<i>In § 26 integriert</i>
3.2.3 Überlagerte Zonen			<u>3.4 Überlagernde Schutz-zonen</u>	
				§ 27
			<u>Ensembleschutz (neu)</u>	¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Ensemble-schutzzone ist der Grundnutzungszone überlagert.
				² Der Charakter und die Struktur der bezeichneten Gebäudeensemble in Siedlungsnähe inklusive Vorplätzen, Zufahrten und Gärten sind zu erhalten. Bauvorhaben dürfen den Charakter des Ensembles nicht negativ verändern. Es gelten die Anforderungen gemäss § 14 Abs. 3 – 10 sinngemäss. Wird ein Gebäude 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 nachweislich gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§16 Besonderer Waldstandort			
besonderer Waldstandort	<p>Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgemeinschaften und besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist wo immer möglich der Natur zu überlassen oder mit heimischen Baumarten zu unterstützen. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.</p> <p>Der Kulturlandplan weist folgende besonderen Waldstandorte aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frauenschuh - Standort "Risi" - Eichenwald - Standort "Holzgatter" 		<i>In § 29 umgesetzt</i>
§17 Landschaftsschutzzone			§ 28
Landschaftsschutzzone	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzung sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.	Landschaftsschutzzone	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der <u>weitgehend unverbauten und naturnahen</u> Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. <i>(tw. in Abs. 2 integriert)</i>
Nutzung	² Die zulässige Nutzung richtet sich nach derjenigen in der Landwirtschaftszone. Im Gebiet "Hörndli - Buck" sind Aufforstungen und die Anlage von Christbaumkulturen untersagt.		² Die zulässige Nutzung richtet sich <u>unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen</u> nach der Landwirtschaftszone. <u>Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen</u> sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. Im

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			Gebiet "Hörndli - Buck" sind Aufforstungen und die Anlage von Christbaumkulturen untersagt.
	³ Alle Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weidunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) sind bewilligungspflichtig. Sie können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bei Bauten muss nachgewiesen werden, dass sie auf den Standort angewiesen sind.		³ <u>Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, das Vereinswesen, den Hochwasserschutz, die Wasserversorgung und Ähnliches sowie Flur- und Wanderwege und Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung</u> sind bewilligungspflichtig. Sie können bewilligt werden, wenn <u>sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</u>
		(neu)	⁴ <u>Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan 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>
			§ 29
		<u>Naturschutzzone Wald</u> (neu gemäss M-BNO und Waldbetriebsplan)	¹ <u>Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</u>
			² <u>Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			(kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (vgl. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).
			³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften ¹ sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.
			⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

<u>Ausprägung/Bezeichnung</u>	<u>Bezeichnung im Plan</u>	<u>Schutzziele</u>	<u>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</u>
<u>Spezialreservat Frauenschuhe (Kalk-Buchenwald)</u>	<u>Risi</u>	<u>Schutz, Erhalt und Förderung des Frauenschuhstandorts</u>	<u>Regelmässiges auslichten; auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung</u>
<u>Altholzinsel (Eichenwald)</u>	<u>Holzgatter</u>	<u>Prozessschutz; Sicherung Lebensraum für auf Alt- und Totholz angewiesene Tiere und Pflanzen</u>	<u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung; Zulassen natürlicher Alterungs- und Zerfallprozesse</u>

§18 Hochstammobstbestände			§ 30
Hochstammobstbestände	Die im Kulturlandplan bezeichneten Obstgärten und Hochstammobstbestände haben einen besonderen	Hochstammobstbestand, Obstgarten	¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Obstgärten und Hochstammobstbestände sind der

¹ seltene Waldgesellschaften; vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter: www.ag.ch/bvu > Wald > Grundlagen > Publikationen).

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	landschaftlichen und biologischen Wert und müssen deshalb erhalten bzw. gefördert werden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde regelt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege in einem Reglement gem. § 43 dieser BNO.		<u>Landwirtschaftszone überlagert. Sie sind zu erhalten und zu fördern. Abgehende Bäume sind mit neuen Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen sind erwünscht.</u>
			§ 31
		<u>Gewässerraum (neu)</u>	¹ <u>Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Er wird gemäss Abs. 3 bis 5 umgesetzt.</u>
			² <u>Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</u>
			³ <u>Die Gewässerraumzone im Bauzonenplan und im Kulturlandplan ist der Grundnutzungszone überlagert.</u>
			⁴ <u>Bei eingedolten Gewässern unbestimmter Lage gemäss Kulturlandplan beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</u>
			⁵ <u>Auf den im Kulturlandplan bezeichneten Abschnitten wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.</u>
			§ 32
		<u>Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern (neu)</u>	¹ <u>Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzone mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			² Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand gemäss § 31. Bei den im Ergänzungsplan Ortskern definierten Baulinien sowie Mauern und Vorgärten entlang des eingedolten Dorfbachs kann bei gesamthaft besserem Ergebnis von den Gewässerabständen gemäss Absatz 1 abgewichen werden. Dazu ist die Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements einzuholen.
			<u>3.5 Schutzobjekte</u>
3.2.4 Schutzobjekte			<i>Neu übergeordneter Titel</i>
			§ 33
		<u>Naturobjekte</u> (gemäss M-BNO)	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Geschützte Einzelbäume im Baugebiet dürfen bei Bauvorhaben bei gesamthaft besserem Ergebnis innerhalb derselben Parzelle ersetzt werden. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Der neue Standort inklusive Baumartenwahl ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
			² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

<u>Naturobjekte</u>	<u>Darstellung im Plan</u>	<u>Schutzziel</u>	<u>Pflegemassnahmen</u> <u>Nutzungsbeschränkungen</u>
<u>Hecken und Feldgehölze</u>	<u>Grüne Linie</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> - <u>Gliederung der Landschaft</u> - <u>Trittstein, Vernetzungselement</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Struktur erhalten</u> - <u>Periodisch zurückschneiden/verjüngen</u> - <u>Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</u> - <u>biologischen Wert nicht vermindern</u>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO			
					<ul style="list-style-type: none"> - <u>Windschutz</u> - <u>Vielfältiger Übergangsbe- reich Wald-Kul- turland</u> - <u>Artenreichtum</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Vorgelagerter Krautsaum anlegen und extensiv nutzen (3 m Breite oder gemäss Bewirtschaftungsver- trag)</u> - <u>Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums</u>
			<u>Ge- schützter Wald- rand</u>	<u>Orange Linie</u>		<ul style="list-style-type: none"> - <u>Waldrand stufig strukturiert anle- gen und erhalten (periodisch pfle- gen)</u> - <u>Einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mul- chen, keine Siloballen lagern; 3 m Breite oder gemäss Bewirtschaf- tungsvertrag)</u>
			Einzel- bäume	<u>Grüne Punkte</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Siedlungs- / landschafts-prä- gendes Natu- relement</u> - <u>Kulturrelikt</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Pflege auf lange Lebensdauer</u> - <u>Freistehender Baum: bei natürli- chem Abgang in Absprache mit Ge- meinderat ersetzen (selbe Art oder vergleichbare, standortgerechte Baumart)</u>
			Aus- sichts- punkt	<u>Rotes Dreieck</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Aussicht auf Dorf, Lägern und Surbtal frei- halten</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Keine aussichtsbehindernden Bau- ten und bleibende Pflanzungen</u>

§19 Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz				
Hecke, Feldgehölz, Uferge- hölz	¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (ein- schliesslich Gebüsch- gruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.			<i>In § 33 integriert</i>
	² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stö- cke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.			<i>Weggelassen</i>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
Pflege	³ 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.		<i>In § 33 integriert</i>
§20 Einzelbaum			
Einzelbaum	Die im Kulturlandplan eingetragenen Einzelbäume sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und dürfen deshalb nicht beseitigt werden. Die Pflege der Bäume muss auf eine möglichst lange Lebenserwartung ausgerichtet werden. Bei Abgang ist, nach Absprache mit dem Gemeinderat, ein junger Baum derselben Art oder zumindest mit vergleichbarer Wuchsform zu pflanzen.		<i>In § 33 integriert</i>
§21 Waldrand			
Waldrand	Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder, die sich zur Pflege und Aufwertung eignen, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.		<i>In § 33 integriert</i>
§ 34			
		<u>Gebäude mit Substanzschutz (neu, gemäss M-BNO)</u>	¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan lila bezeichneten und im Anhang "Gebäude mit Substanzschutz" aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind in ihrer Substanz geschützt und zu erhalten (Abbruchverbot, kommunaler Substanzschutz). Der Schutz umfasst die bauliche Struktur sowie die Fassadengestaltung. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
§22 Übrige Natur- und Kulturobjekte				§ 35
übrige Natur und Kulturobjekte	Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen. Im Einzelnen gelten als Kulturobjekt - Grotte "Längacker" - Wegkreuz "Kaltenbrunnen" - Wegkreuz "Hölzli" - Wegkreuz "Maas" - Wegkreuz "Rohr" - Wegkreuz "Stiegere" - Wegkreuz "Rank"		Kulturobjekte <i>Gemäss M-BNO</i>	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang "Kulturobjekte" aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.
§23 Aussichtspunkte				
Aussichtspunkte	Von den im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkten ist die Sicht auf Dorf, Lägern und Surbtal freizuhalten.			<i>In § 33 integriert</i>
				§ 36
			<u>Wiederherstellungspflicht</u> <i>(neu, gemäss M-BNO)</i>	¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.
3.2.5 Weitere Zonen				<i>Fällt weg</i>
§24 Übriges Gebiet				
Übriges Gebiet	Für die im Kulturlandplan bezeichneten übrigen Gebiete gilt § 12 BNO.			<i>Fällt weg, übriges Gebiet neu als Landwirtschaftszone ausgeschieden</i>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO
		<p>§ 37</p>
		<p><u>Hochwassergefahrenzonen</u> (neu, gemäss M-BNO)</p>
		<p>¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p>² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen und verhältnismässig Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p>
		<p>³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p>
		<p>⁴ Für Baugesuche in einer Hochwassergefahrenzone bleibt § 36c BauV anwendbar.</p>
		<p>⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
			⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.
			§ 38
		<u>Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss (neu)</u>	¹ 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.
4. Definitionen		4. <u>Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern</u>	
		4.1 <u>Abstände</u>	
§25 Gewerbe			
Gewerbe	¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.		<i>In § 15c BauV geregelt</i>
	² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Gastgewerbe-, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes		

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als störend.			
§ 25a Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ				<i>In § 25 geregelt</i>
	¹ Die Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ ist für die landwirtschaftliche Nutzung, die Haltung von Pensionspferden, den Betrieb einer Reitschule sowie für höchstens zweimal jährlich stattfindende regionale Reitsportveranstaltungen bestimmt.			
	² Gestattet sind Bauten (Ställe, Remisen, Futterlager, Führanlage, Reithalle), Aussenanlagen (Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Reitsportveranstaltungen) und Parkplätze inklusive der Wegflächen, die den zulässigen Nutzungen dienen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.			
	³ Die Reithalle kann, soweit ihre Nutzung über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinaus geht, nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.			
	⁴ Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.			
	⁵ Hochbauten sind nur im rot schraffierten Bereich zulässig. Sie müssen sich sehr gut in die landschaftliche und Ortsbauliche Situation einfügen. Für die Reithalle kann eine Grundfläche von 20 m auf 50 m bewilligt werden, wobei eine max. Gebäudehöhe von 5 m und eine max. Firsthöhe von 10 m als Richtmasse einzuhalten sind. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.			
	⁶ Die Bauten und Anlagen sind mittels Standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände			

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	eingefügte Stützmauern bis 1.0 m Höhe können bewilligt werden. Für die Aussenraumgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.			
	⁷ Für die Bewilligung von Reitsportveranstaltungen ist dem Gemeinderat ein Nutzungs- und Verkehrskonzept einzureichen. Für dieses ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stellen nötig.			
	⁸ Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.			
§26 Grenz- und Gebäudeabstand				§ 39
Grenz- und Gebäudeabstand	¹ Der Grenz- und Gebäudeabstand kann gem. § 47 Abs. 2 BauG und Art. 20 Abs. 3 ABauV aufgehoben oder reduziert werden. Dies gilt nicht gegenüber Mehrfamilienhäusern.		Grenz- und Gebäudeabstand	¹ Bei (Doppel-) Einfamilienhäusern und Reihenhäusern kann der Grenz- und Gebäudeabstand unter <u>Ausnahme von Abs. 3 gemäss Baugesetz ungleich verteilt, reduziert oder aufgehoben werden.</u> ____
Kulturlandabstand	² Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen gemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.			<i>In § 40 integriert</i>
	³ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude eingehalten werden, wenn dieses vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurde und die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.			<i>Aufgehoben, wird mit Baulinien in § 22 geregelt</i>
Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	⁴ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarungen ungleich verteilt werden. Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.			² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist unter <u>Ausnahme von Abs. 3 nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			³ Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten und in § 22 geregelten Baulinien gehen den Vorschriften in den Absätzen 1 und 2 vor.
			⁴ Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn einzureichen.
			§ 40
		Abstand gegenüber dem Kulturland	¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.
			² Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.
§27 Abstände gegenüber Strassen			§ 41
Strassenabstände	¹ Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen eingehalten werden: 1. Bauten 4.00 m 2. Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe: 0.60 m Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn. 3. Stützmauern und Bäume über 1.80 m Höhe bei 4. angrenzender Fahrbahn: 2.00 m 5. bei angrenzendem Trottoir: 1.00 m	<u>Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen</u>	¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 0.60 m.
			² Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können Einfriedigungen, Mauern, Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bis an die Strassengrenze gesetzt werden.
			³ Der Gemeinderat kann Einfriedigungen, Mauern, Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<u>bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und ein für das Ortsbild besseres Ergebnis erreicht wird.</u>
Einfriedigungen	Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.		⁴ Einfriedigungen <u>baulicher Art</u> dürfen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
		4.2 Arealüberbauung	
			§ 42
		<u>Arealüberbauung (neu)</u>	¹ <u>Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig.</u>
			² <u>Die benötigte zusammenhängende Landfläche hat mindestens 2'000 m² zu betragen.</u>
			³ <u>Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich um maximal 15 %, sofern die Kriterien gemäss Bauverordnung erfüllt sind und die Einpassungskriterien gemäss § 58 besonders gut erfüllt werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nicht zulässig.</u>
		4.4 Nutzungsdichte	
			§ 43
		<u>Anrechenbarkeit von Räumen in Dachgeschossen (neu)</u>	¹ <u>Dachgeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.</u>
			§ 44
		<u>Einliegerwohnungen (neu)</u>	¹ <u>Für altersgerechte Einliegerwohnungen darf die zulässige Geschossfläche gemäss Ausnützungsziffer in den Wohn- und Mischzonen um max. 50 m² pro</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			Wohngebäude überschritten werden. Es gelten die Anforderungen gemäss SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten». Dieser Nutzungsbonus ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.
			<u>4.5 Weitere Definitionen</u>
			§ 45
		<u>Parzellierung (neu)</u> (neu, gemäss M-BNO)	¹ Die Parzellierung von Grundstücken ist dem Gemeinderat zu melden. Er kann eine Zustimmung verweigern, wenn dadurch eine sinnvolle Überbauung von Teilparzellen nicht mehr möglich ist oder weitere Zielsetzungen des Raumplanungsrechts umgangen werden (z.B. Übernutzung einer bereits überbauten, resultierenden Teilparzelle). Der Gemeinderat kann einen Grundbucheintrag verlangen.
5. Bauvorschriften		5. Bauvorschriften	
			<u>5.1 Baureife und Erschliessung</u>
			§ 46
§28 Benützung von Privateigentum			
Benützung von Privateigentum	¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.	<u>Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</u> (Gemäss M-BNO)	¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
	² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.		
	³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.		² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	⁴ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.		³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist <u>angemessen</u> Rücksicht zu nehmen.
			§ 47
		<u>Anordnung der Garagen und Abstellplätze (neu)</u>	¹ Parkfelder sollen zusammengefasst, auf die <u>Überbauung, die Grünflächen und die Vorgärten abgestimmt sowie verkehrsgerecht angeordnet werden.</u>
		<i>(gemäss Ortsbildschutzzone)</i>	² Die Parkfelder sind so zu gestalten, dass eine <u>gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Sie sind wenn möglich in die Gebäude zu integrieren.</u> Ist die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde nach § 55 Abs. 3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen <u>ganz oder teilweise befreien sowie Lage und Gestaltung vorschreiben.</u>
			³ In der Dorfzone 1 Erhalt kann der Gemeinderat <u>gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs die Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise untersagen.</u>
		<i>(neu, gemäss REL)</i>	⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind die für die <u>Bewohnerschaft erforderlichen Abstellplätze wenn möglich in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Die Rampen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</u>
		<i>(neu)</i>	⁵ Steckdosen für Elektrofahrzeuge sind bei <u>Neubauten und wesentlichen Änderungen zu prüfen.</u>
			§ 48
		<u>Ersatzabgabe (neu gemäss Mustertexten Region)</u>	
			¹ Die Gemeinde legt Höhe und Verwendungszweck der <u>Ersatzabgabe gemäss § 58 BauG durch ein</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			Reglement fest. Die Ersatzabgabe darf nicht mehr als ein Viertel der Kosten eines offenen Parkfeldes, einschliesslich des Wertes der beanspruchten Bodenfläche, betragen.
			5.2 Technische Bauvorschriften
			§ 49
		<u>Allgemeine Anforderungen</u> (neu, gemäss M-BNO)	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.
			² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.
§29 Energiesparmassnahmen			§ 50
Energiesparmassnahmen	¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.	<u>Energieeffizienz</u>	¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.
	² Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.	(neu, gemäss M-BNO)	² Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.
Nachisolation	³ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse		(Artikel weggelassen, ist in § 36 BauV geregelt)

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.		
		5.3 Wohnhygiene	
§30 Ausrichtung der Wohnungen			§ 51
Ausrichtung der Wohnung	Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.	Ausrichtung der Wohnungen	¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind <u>zu vermeiden</u> .
§31 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume			§ 52
Masse	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:		
Raumhöhe	- Wohn- und Schlafräume: Raumhöhe: - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche		
Fensterfläche	Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen). Bei abgeschrägten Zimmern ist die Bodenfläche unter 1.50 m lichter Höhe für die Anrechnung der Fensterfläche nicht zu berücksichtigen. Bei in Schrägdächern liegenden Fenstern kann die notwendige Fensterfläche mit dem Faktor 1.4 reduziert werden.		
Abstellräume	² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, insbesondere bei Mietwohnungen: - Abstellräume mind. 5 m ² pro Einzelzimmerwohnung, für jedes weitere Zimmer mind. 1.5 m ² zusätzlich		
	³ Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern in Mehrfamilienhäusern müssen mind. 1 Balkon aufweisen, der folgende Mindestflächen haben muss:	<u>Garten, Terrassen- und Balkonflächen</u>	¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Sie sind windgeschützt anzulegen und

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	- bei 3- und 4- Zimmerwohnungen 4.5 m ² - bei 5 -Zimmer- und grösseren Wohnungen 6.0 m ² Balkone zu Wohnräumen sind windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdtiefe hat 1.80 m zu betragen. Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mind. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite betragen.		müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Es gelten folgende Mindestmasse: <u>Höhe Balkonbrüstungen</u> 1.00 m <u>Höhe / Breite Brüstungsdurchlässe</u> 0.12 m <u>Balkonfläche bei 3- und 4- Zimmerwohnungen</u> 4.5 m ² <u>Balkonfläche bei Wohnungen mit über 5 –Zimmern</u> 6.0 m ²
	⁴ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.		² In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.
§32 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen			§ 53
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.	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.
		5.4 Ausstattung	
§33 Velo, Kinderwagen			§ 54
Velo, Kinderwagen	In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	<u>Spielgeräte</u>, Kinderwagen <i>Gemäss M-BNO</i>	¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für <u>Spielgeräte</u> , Kinderwagen, <u>Mobilitätshilfen</u> usw. vorzusehen.
			² <u>Mindestens 20 % der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch und gedeckt zu erstellen.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§34 Spielplätze			§ 55
Spielplätze	Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund, möglichst abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze zu schaffen. Bei ihrer Gestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlichen Alters Rücksicht zu nehmen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen. Sie müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.	<u>Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen</u> <i>Gemäss M-BNO</i>	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund <u>geeignete Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen zu erstellen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszustatten</u> und durch den Grundeigentümer dauernd zu erhalten.
		<i>Gemäss M-BNO</i>	² Die Grösse der <u>Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen</u> hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren <u>Geschossfläche</u> zu betragen. <u>Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Es ist darauf zu achten, dass die Kinder die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</u>
			§ 56
		Gestaltung öffentlicher Raum <i>(neu, gemäss M-BNO)</i>	¹ <u>Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie (Vor-)Plätze, Grünanlagen, Parkieranlagen, Strassen und Wege, Toiletten etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig, attraktiv und wenn möglich beschattet zu gestalten.</u>
			² <u>Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p><u>Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.</u></p>
			<p>³ <u>Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar und gut beleuchtet zu gestalten.</u></p>
			<p>⁴ <u>Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.</u></p>
			<p>⁵ <u>Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.</u></p>
			<p>⁶ <u>Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</u></p>
			<p>§ 57</p>
		Reklamen (neu)	<p>¹ <u>In den Dorfzonen sind Aussenwerbungen wie Plakate, Firmenanschriften und dergleichen bewilligungspflichtig.</u></p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
6. Schutzvorschriften		6. Schutzvorschriften	
		6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege	
§35 Ortsbildschutz		§ 58	
		Ortsbildschutz (Anpassungen/ Präzisierungen gemäss M-BNO, Regelungsansätzen, REL)	¹ Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Reklamen, Schriften, Bemalungen, Beleuchtungen und Freiräume sind so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Ortsbildschutz	¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien, wobei die einheitliche Gesamtwirkung immer im Vordergrund steht: a) Stellung / 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, Einfriedigung.		² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen <u>in die Umgebung (Ortsbild, Siedlungsstruktur, Topographie, Landschaft usw.)</u> zusätzlich zu den Kriterien nach § 15e BauV <u>unter allfälligem Einbezug der Baukommission hinsichtlich:</u> 1. <u>Fassaden- und Dachgestaltung bezüglich Materialwahl, Farbgebung, Proportionen, Gliederung, ortstypische Gestaltungselementen gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild, etc.</u> 2. <u>Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen</u> 3. <u>Terrain-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzung</u>
Baugesuche	² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: 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) die Verbesserung oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;	Baugesuche <i>Geringfügige Anpassungen gemäss M-BNO</i>	³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen <u>auf Kosten der Bauherrschaft:</u> 1. Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungspläne mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; 2. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; 3. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.		4. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; 5. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.
		<u>Terrassenhäuser</u> (neu, gemäss REL)	<u>4 Terrassenhäuser sind im ganzen Gemeindegebiet nicht zulässig.</u>
§36 Dachgestaltung			§ 59
Dachgestaltung	¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in quadratischer oder liegender Form sind nicht zulässig. Weitergehende Bestimmungen in der Ortsbildschutzzone sind vorbehalten.	Dachgestaltung	¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster <u>sind nur in hochrechteckiger Form zulässig.</u> Weitergehende Bestimmungen in <u>den Dorfzonen</u> sind vorbehalten.
Dachneigung	² Die Neigung der Dachfläche soll in der Regel zwischen 30° und 45° aT. liegen.	Dachneigung	² <u>Zugelassene Dachformen für Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 ° und 45 °.</u> Bei guter Einpassung ins Ortsbild kann von dieser <u>Vorschrift abgewichen werden.</u> <u>Flachdächer sind extensiv und ökologisch hochwertig zu begrünen oder durch Solaranlagen zu nutzen.</u>
Kniestock	³ Die Dachkniestockhöhe darf bei Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschoss zählen, nicht mehr als 90 cm betragen.		<u>aufgehoben, in Bauverordnung geregelt</u>
	⁴ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen mit Schneefang-vorrichtungen versehen sein.		³ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen mit Schneefang-Vorrichtungen versehen sein.
Dachaufbauten	⁵ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.	Dachaufbauten	⁴ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§37 Aussenraumgestaltung			§ 60
Aussenraumgestaltung	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. Die Grundrisskonzeption von Bauten ist in die topographische Situation einzupassen und die Baukuben sind wo nötig zu staffeln. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.	Aussenraumgestaltung	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. Die Grundrisskonzeption von Bauten ist in die topographische Situation einzupassen und die Baukuben sind wo nötig zu staffeln. <u>Die Versiegelung von Flächen</u> ist auf das Notwendige zu beschränken.
	² Stützmauern sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Innerhalb des Baugebietes dürfen sie bis zu einer Höhe von 0.80 m an die Grenze gestellt werden. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe, jedoch mindestens 0.50 m zurückgesetzt werden. Im gegenseitigen schriftlichen Einverständnis dürfen sie an oder auf die Grenze gesetzt werden. Die Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen. Hiefür sind einheimische, standortgebundene Pflanzen zu verwenden.	<u>Stützmauern</u>	² Stützmauern sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Innerhalb des Baugebietes dürfen sie bis zu einer Höhe von 0.80 m an die Grenze gestellt werden. <u>Höhere Mauern</u> müssen um das Mehrmass ihrer Höhe, jedoch mindestens 0.50 m zurückgesetzt werden. Im gegenseitigen schriftlichen Einverständnis dürfen sie an oder auf die Grenze gesetzt werden. <u>Stützmauern sind hochwertig zu gestalten.</u> Ab einer Höhe von 1.2 m sind sie zu <u>begrünen.</u>
Umgebung	³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.	Umgebung (<i>Gemäss M-BNO</i>)	³ Die <u>Aussenraum- und Umgebungsgestaltung</u> bildet Bestandteil des Bauprojekts <u>und ist im Bauge-such auszuweisen (inkl. Bepflanzung, Stützmauern und Einfriedungen).</u> Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. <u>Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.</u>
		Bepflanzung (<i>neu</i>)	⁴ <u>Für die Bepflanzung sind standortgerechte mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden. Kleinere Steingärten mit hohem ökologischem Mehrwert sind zulässig.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			§ 61
		<u>Strassenraumgestaltung Badenerstrasse (neu)</u>	¹ Planungen entlang der Badenerstrasse haben den Strassenraum und, wo relevant die besondere Lage am Ortseingang, konzeptionell mit einzubeziehen. Neubauten sind mit raumbildenden, zusammenhängenden Fassaden und Hauszugängen auf die Badenerstrasse auszurichten. Vorbereiche zur Strasse sind so zu gestalten, dass sie den Strassenraum aufwerten und die Trennwirkung der Strasse minimieren.
		<u>Strassenraumgestaltung Roosweg (neu)</u>	² Der Strassenraum des Rooswegs soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets als Begegnungszone mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mittig soll ein zentraler öffentlicher Platz- oder Spielplatzraum umgesetzt werden. Dieser Platzraum ist in die Strassenraumgestaltung zu integrieren. Mit der Realisierung angrenzender Bauprojekte sollen entlang des Rooswegs strassenbegleitende Hochstamm-bäume (Laub- oder Obst-bäume, einzeln oder in Baumgruppen) gepflanzt werden. Die Anzahl pro Grundstück entspricht der Länge jener Grundstücksseite, die an die Strasse anstösst (in Meter), geteilt durch 10 (aufgerundet).
		<u>Strassenraumgestaltung Schulstrasse (neu)</u>	³ Der verkehrsberuhigte und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltete Strassenraum des Schulwegs ist in seiner Qualität und mit seiner einseitigen Baumreihe zu erhalten.
			§ 62
		<u>Siedlungsränder (neu, gemäss M-BNO)</u>	¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Der Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft soll mit natürlichen Gestaltungs- und Strukturelementen gebildet werden. Die offenen Sichtbeziehungen in die Landschaft sind, mit Ausnahme von Absatz 5, zu gewährleisten.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsändern sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
			³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und wenn technisch machbar ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.
			⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.
		<u>Aufwertung Siedlungsrand</u>	⁵ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Bereich zur Aufwertung des Siedlungsrandes ist im Rahmen angrenzender Projekte eine Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen zu realisieren, die einen Filter zur Umgebung schaffen. In diesem Bereich sind keine Lagerflächen zulässig. Es ist eine ausgewiesene Fachperson für die Umgebungsgestaltung beizuziehen.
			<u>6.2 Umweltschutz</u>
			§ 63
		Einwirkungen (gemäss M-BNO)	¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
			² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
			³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§38 Materialablagerungen			§ 64
Materialablagerungen	¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.		Materialablagerungen ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in der Arbeitszone A bewilligt werden.
	² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	(gemäss M-BNO)	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.
§39 Einwirkungen			
Einwirkungen	¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.		In § 63 geregelt
	² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.		
	³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.		
			§ 65
		Mobilfunkantennen (neu)	¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen - in erster Priorität in der Arbeitszone A und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zwischen Bergstrasse und Badenerstrasse

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			- <u>in zweiter Priorität in den weiteren Bauzonen erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den weiteren Bauzonen (2. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zonen bezweckt.</u>
§40 Lärmschutz			
Lärmschutz	Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) erhöhen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Dies im Sinne einer Vorsorge, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, bei denen die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachtet sind.		
			§ 66
		<u>Lichtemissionen (neu, gemäss M-BNO)</u>	¹ <u>Beleuchtungen sind entsprechend dem «7-Punkte-Plan» gemäss dem Merkblatt für Gemeinden «Begrenzung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt 2021 zu planen und zu realisieren.</u>
7. Vollzug und Verfahren		7. Vollzug und Verfahren	
§41 Zuständigkeit			§ 67
Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für Prüfungen von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.	<i>Zuständigkeit (gemäss M-BNO, teilweise gemäss GP Ortsbildschutzzone)</i>	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. <u>Bei Unstimmigkeiten kann der Gemeinderat zur</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein <u>externes</u> Fachgutachten verlangen. Die Wahl des Gutachters erfolgt in <u>gegenseitiger Absprache zwischen Gemeinderat und Bauherrschaft.</u>
	² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission / die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.		² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission / die Bauverwaltung delegieren. ____
	³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.		³ <u>Zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Dorfzonen, der Wohnzone Roosweg Ost WR, der Arbeitszone A, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sowie an weiteren ortsbaulich sensiblen Lagen (bspw. am Siedlungsrand) sind ausgewiesene, vom Gemeinderat bestellte Fachpersonen beizuziehen.</u>
§42 Gebührenreglement			§ 68
Gebührenreglement	Die Gebühren und die Übernahme weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionalen Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.	Gebührenreglement	¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
§43 Vollzugsrichtlinien			§ 69
Vollzugsrichtlinien	Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte im Kulturland.	Vollzugsrichtlinien	¹ Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege, <u>den Schutz</u> und den Unterhalt der <u>Naturschutzzonen und Naturobjekte.</u>
			² <u>Der Gemeinderat bestellt eine Umweltkommission mit beratender Funktion ein.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
8. Schluss- und Übergangsbestimmung			
			§ 70
		<u>Übergangsbestimmung (neu, gemäss M-BNO)</u>	¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.
§44 Bisheriges Recht			§ 71
Bisheriges Recht	¹ Der Bauzonenplan, der Nutzungsplan Kulturland und der Generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone bleiben in Kraft.	<u>Aufhebung bisherigen Rechts</u>	¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: 1. <u>Die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. September 1998, sowie die seither erfolgten Änderungen</u> 2. <u>Der Bauzonenplan vom 8. Juni 1990, sowie die seither erfolgten Änderungen</u> 3. <u>Der Kulturlandplan vom 3. Juni 1993, sowie die seither erfolgten Änderungen</u>
	² Die Bauordnung vom 8. Juni 1990 wird mit Ausnahme der Bestimmungen zum Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone (§§ 53 - 60) aufgehoben. Diese Vorschriften gelten als Sondernutzungsvorschriften des Generellen Gestaltungsplanes über die Ortsbildschutzzone weiter.		Fällt weg
	³ Die Nutzungsordnung zum Kulturlandplan vom 3. Juni 1993 wird aufgehoben.		Fällt weg
			§ 72
		<u>Inkrafttreten (neu, gemäss M-BNO)</u>	¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang 1, dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan und dem Ergänzungsplan Ortskern tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
			² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

Anhang 1

Kulturobjekte

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung	Bemerkung zur Revision
<u>FRE910A</u>	<u>Brunnen (1848); Abzweigung Dorfstrasse / Husenstrasse; Parzelle Nr. 74</u>	Neu (in Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone bereits geschützt)
<u>FRE910B</u>	<u>Brunnen (1851); bei Alte Ehrenderingerstrasse 3, 5; Parzelle Nr. 40</u>	Neu (in Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone bereits geschützt)
<u>FRE911A</u>	<u>Wegkreuz (1956); bei Dorfstrasse 7, gegenüber Kapelle; Parzelle Nr. 101</u>	In GP bereits geschützt, gemäss Bauinventar nicht schützenswert
<u>FRE911B</u>	<u>Wegkreuz (um 1900); bei Sandacherweg 4; Parzelle Nr. 5</u>	Neu (in Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone bereits geschützt)
<u>FRE911C</u>	<u>Wegkreuz Rohr (1992); Abzweigung Kirchweg / Lengnauerstrasse; Parzelle Nr. 170</u>	In KLP bereits geschützt, gemäss Bauinventar nicht schützenswert
FRE911D	Wegkreuz Rank (um 1900); Alte Lengnauerstrasse; Parzelle Nr. 38	Bestehend
<u>FRE911E</u>	<u>Friedhofkreuz (1951); Friedhof; Parzelle Nr. 72</u>	Neu
<u>FRE911F</u>	<u>Wegkreuz (Mitte 20. Jh.?): Abzweigung Friedhofweg / Büntweg; Parzelle Nr. 66 oder 455</u>	Neu
FRE911G	Wegkreuz Maas (1903); Dorfstrasse Koord. 2666699 / 1260969; Parzelle Nr. 341	Bestehend
FRE911H	Wegkreuz Hölzli (1914); Dorfstrasse Koord. 2666563 / 1260703; Parzelle Nr. 282	Bestehend
FRE911I	Wegkreuz Kaltenbrunnen (1909); Kaltenbrunnenweg Koord. 2666874 / 1260733; Parzelle Nr. 352	Bestehend
FRE918	Lourdes-Grotte (frühes 20. Jh.); Südwestlich des Büelhofs, Koordinaten 2667002 / 1260981; Vers.-Nr. 280; Parzelle Nr. 346	Bestehend
FRE919	Grenzstein (1688) in der Bränni. Koordinaten 2666319 / 1260550, Parzelle Nr. 2013 in Obersiggenthal	Kein Planeintrag, befindet sich auf dem Boden der Gemeinde Obersiggenthal.

<u>Stiegere</u>	<u>Wegkreuz Stiegere; Koordinaten 2667452 / 1262200; Parzelle Nr. 381</u>	In KLP bereits geschützt, in Bauinventar nicht aufgeführt
<u>Chrüzlihau</u>	<u>Wegkreuz Chrüzlihau; Koordinaten 2665047 / 1261804; Parzelle Nr. 396</u>	Neu
<u>Brunnen</u>	<u>Brunnen Dorfstrasse; Koordinaten 2666939 / 1261770; Parzelle Nr. 74</u>	Neu (in Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone bereits geschützt, in Bauinventar nicht aufgeführt)
<u>Aussichtspunkt</u>	<u>Aussichtspunkt Eichbrunnen / Cholhufe; Koordinaten 2666213 / 1261436; Parzelle Nr. 286</u>	In KLP bereits geschützt
<u>Aussichtspunkt</u>	<u>Aussichtspunkt Schiberai / Risi; Koordinaten 2666211 / 1261133; Parzelle Nr. 284</u>	In KLP bereits geschützt

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021

<u>Inventar-Nr.</u>	<u>Objekt</u>	<u>Strasse</u>	<u>Vers.-Nr.</u>	<u>Parz.-Nr.</u>
FRE001	Kapelle Mariä Heimsuchung (1923-24)	Schulstrasse	43	93

Gebäude mit Substanzschutz

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021

<u>Inventar-Nr.</u>	<u>Objekt</u>	<u>Strasse</u>	<u>Vers.-Nr.</u>	<u>Parz.-Nr.</u>	<u>Bemerkungen zur Revision</u>
<u>FRE902</u>	<u>Schulhaus (1904-05)</u>	<u>Schulstrasse 4</u>	<u>78</u>	<u>92</u>	Neuaufnahme Substanzschutz (in Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone bereits geschützt)
<u>FRE903</u>	<u>Gemeindehaus, Altes Schulhaus (1808)</u>	<u>Schulstrasse 2</u>	<u>42</u>	<u>92</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE905</u>	<u>Doppelwohnhaus (17., 18. Jh.)</u>	<u>Dorfstrasse 8, 10</u>	<u>60, 59</u>	<u>25, 24</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE907</u>	<u>Speicher (18. Jh.)</u>	<u>Bei Dorfstrasse 7</u>	<u>45A</u>	<u>101</u>	Neuaufnahme Substanzschutz

<u>FRE909</u>	<u>Doppelbauernhaus (1871), mit zugehörigem Brennhaus</u>	<u>Dorfstrasse 15, 17</u>	<u>36B, A</u>	<u>86, 421</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE912</u>	<u>Bäuerlicher Vielzweckbau (1913)</u>	<u>Kirchweg 9</u>	<u>80</u>	<u>491</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE913</u>	<u>Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)</u>	<u>Schulstrasse 1</u>	<u>44</u>	<u>99</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE914</u>	<u>Kleinbauernhaus (1876?, mit älterem Kern)</u>	<u>Dorfstrasse 16</u>	<u>48</u>	<u>17</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE915</u>	<u>Bäuerlicher Vielzweckbau (1797, mit älterem Wohnteil)</u>	<u>Dorfstrasse 7</u>	<u>46</u>	<u>101</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE916</u>	<u>Stallscheune (um 1800)</u>	<u>zu Dorfstrasse 12</u>	<u>52</u>	<u>20</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE917</u>	<u>Doppelscheune (1750)</u>	<u>zu Dorfstrasse 29, 31</u>	<u>4A, 4B</u>	<u>82, 81</u>	Neuaufnahme Substanzschutz
<u>FRE920</u>	<u>"Schlössli", ehem. Wohnsitz der Familie Vogt (Kernbau aus dem 17./18. Jh.)</u>	<u>zu Alte Ehrendingerstrasse 7</u>	<u>70</u>	<u>38</u>	Neuaufnahme Substanzschutz (in Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone bereits geschützt)