

Gemeinde Freienwil

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Stand: Beschluss

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	
<u>Unterstrichener Text</u>	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	17.10.2022 – 16.12.2022
Vorprüfungsbericht vom:	27.08.2024
Öffentliche Auflage vom:	11.10.2024 – 11.11.2024
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</u> sowie hierzu <u>ergangene Entscheide</u> bleiben vorbehalten.
Handbuch	² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).			(Absatz wird weggelassen)
2. Raumplanung			2. Raumplanung	
			<u>2.1 Planungsgrundsätze</u>	
				§ 3
			<u>Planungsgrundsätze</u> <i>Neu</i>	¹ Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für sämtliche <u>raumwirksamen Tätigkeiten</u> .
			<i>Gemäss REL</i>	² <u>Der Siedlungsausbau, die Siedlungsentwicklung nach innen und die Landschaftsentwicklung haben nachfolgenden Aspekten besondere Rechnung zu tragen:</u> - <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>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				- <u>Aufwertung der öffentlichen Aussenräume</u> - <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>
Sondernutzungsplanung	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>Bedingtes Erschliessungsplanangebot «Dorfstrasse» (neu)</u>	² Die bedingte Erschliessungsplanpflicht im Gebiet «Dorfstrasse» bezweckt die Sicherstellung einer parzellenübergreifenden, rationellen Erschliessung der zweiten Bautiefe entlang der Dorfstrasse von der Dorfstrasse her. Auf die Erstellung des Erschliessungsplans Dorfstrasse kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben im Rahmen einer kooperativen Planung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erreicht werden und privatrechtlich gesichert werden.
				<u>§ 5</u>
			<u>Gestaltungsplanpflicht (neu)</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 spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		<u>Gestaltungsplangebiet „Bücklihof“ (neu)</u>	² Für das Gestaltungsplangebiet Bücklihof gelten die nachfolgenden Zielvorgaben: - <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>Bedingtes Gestaltungsplangebiet «Vogtwiese» (neu)</u>	³ Im bedingten Gestaltungsplangebiet Vogtwiese gelten die nachfolgenden Zielvorgaben: - <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>Realisierung einer gemeinschaftlichen unterirdischen Parkieranlage mit Direktanschluss der Parzelle Nr. 102 an die Badenerstrasse.</u> - <u>Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle Nr. 104 ist mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle Nr. 102 zu führen.</u> - <u>Die Parkieranlage ist zur Deckung der Parkierungsbedürfnisse künftiger Bauprojekte im bedingten Gestaltungsplangebiet zu erweitern.</u> <u>Auf die Erstellung des bedingten Gestaltungsplans Vogtwiese kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben im Rahmen einer kooperativen Planung</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<u>zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erreicht werden.</u>
		<u>2.3 Weitere Planungsinstrumente</u>	
			§ 6
		<u>Weitere Planungsinstrumente</u> (neu)	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.
			² Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
		(neu, gemäss REL)	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.
			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.
		(neu, gemäss REL)	⁵ Die Gemeinde unterstützt die Bauherrschaft und die Projektverfassenden bei Bauprojekten in beratender Hinsicht. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.
			§ 7
		<u>Ergänzungsplan Ortskern</u> (neu)	¹ Der Ergänzungsplan Ortskern präzisiert die Rahmennutzungsplanung und ist integrierender Bestandteil dieser BNO.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			§ 8
		Bauprojekte ab 1'000 m ² (neu)	¹ Bei Bauprojekten ab einer zusammenhängenden Landfläche von 1'000 m² ist, ausgenommen in den Dorfzonen und der Wohnzone Roosweg Ost, zwingend ein unabhängiges Gutachten vorzulegen, das - eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, - eine hitzeangepasste Arealgestaltung sowie - eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nachweist. 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
		Zweckmässige Baulandausnutzung (neu, gemäss Regellungsansätzen)	¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zweckmässig auszunützen.
			² Wenn ein Grundstück durch Neubauten nur teilweise bebaut wird, so ist dies nur bewilligungsfähig, wenn der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Bebauung erbracht wird.
			³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.
		2.4 Mehrwertabgabe	
			§ 10

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		<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 Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl) b) <u>Umzonungen</u> c) Festlegungen von Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen 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		Gebäudelänge	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
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⁾ Geschlosszahl und Gebäudehöhe werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt

Neue BNO										
Bauzonen		Ausnüt- zungsziffer	Grünflä- chenziffer	Vollge- schosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Gebäudelänge	Empfindlich- keitsstufe	Zonenvorschriften
						Klein	Gross			
Einfamilienhauszone	E	0.35	<u>0.4</u>	2	<u>9.5 m für Satteldächer / 7.5 m für Flachdächer</u>	5 m	8 m	25 m	II	<u>§ 13 Abs. 2</u>
Wohnzone	W2	<u>0.45</u>	<u>0.4</u>	2	<u>10.5 m für Satteldächer / 9.0 m für Flachdächer</u>	4 m	<u>8 m</u>	40 m	II	<u>§ 13 Abs. 3</u>
<u>Wohnzone Roosweg Ost</u>	<u>WR</u>	*	<u>0.5 – 0.6</u>	<u>2</u>	<u>10.5 m für Satteldächer / 9.0 m für Flachdächer</u>	<u>4 m</u>	<u>8 m</u>	*	II	<u>§ 13 Abs. 4</u>
<u>Dorfzone 1 Erhalt</u>	<u>D1</u>	*	*	2	*	*	*	*	III	<u>§§ 14 und 15</u>
<u>Dorfzone 2 Entwicklung</u>	<u>D2</u>	*	*	<u>2</u>	*	<u>4 m^x</u>	-	*	II	<u>§§ 14 und 16</u>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<u>OeBA</u>	*	*	*	*	*	*	*	II	<u>§ 17</u>
<u>Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung</u>	<u>AW</u>	*	*	2	<u>10.5 m für Satteldächer 7.5 m für Flachdächer</u>	4 m	-	*	III	<u>§ 18</u>
<u>Spezialzone Bücklihof</u>					<u>Gemäss § 19</u>				III	<u>§ 19</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		(neu)	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 der bestehenden umgebenden Bebauungen eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		(neu)	⁵ Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D1, D2 und AW dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine lichte Höhe von maximal 4 m aufweisen.
		Grünflächenziffer (neu)	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. Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten können nur so weit angerechnet werden, als sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt oder eine genügende Humusschicht für eine optisch wirksame Bepflanzung (wie z.B. Hochstammbäume) aufweisen. 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 sowie öffentlichen Fusswegen 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.	Wohnzonen (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 Doppel-einfamilienhäuser

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			bestimmt. Einliegerwohnungen <u>bis maximal 3.5-Zimmer und 90 m² sind gestattet.</u>
		<u>Wohnzone W2</u>	³ Die Wohnzone W2 ist für <u>(Doppel-) Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.</u>
		<u>Wohnzone Roosweg Ost WR</u>	⁴ Die Wohnzone Roosweg Ost WR bezweckt die <u>hochwertige, hitzeangepasste Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen im Gebiet Roosweg unter Erhalt der bestehenden kleinräumigen baulichen Struktur und starken Durchgrünung.</u> <u>Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen dient der Masterplan Roosweg Ost vom 07.04.2025.</u> <u>Zulässig sind einfache, klar strukturierte Punktbauten oder grundsätzlich senkrecht zum Hang ausgerichtete, gestaffelte Reihenhäuser.</u> <u>Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 40 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Attikageschosse müssen eine gute Gestaltung der Bauten unterstützen.</u> <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> <u>Die Erschliessung der Gebäude hat wenn immer möglich direkt ab Roosweg über den Hausvorplatz zu erfolgen, Parkfelder oder Tiefgarageneinfahrten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit in die Gebäude zu integrieren.</u>
§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		<i>(in § 13 Abs. 3 integriert)</i>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.			
§7 Dorfzone				§ 14
Dorfzone	Die Dorfzone D ist für Wohnbauten und höchstens mässig störendes Gewerbe sowie die Landwirtschaft bestimmt.		Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2 <i>Gemäss GP Ortsbildschutzzone, Vorschriften Ortsbildschutzzone und Empfehlungen Kanton</i>	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 m ² Verkaufsfläche pro Ladengeschäft sowie die Landwirtschaft bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.
			<u>Bauliche Entwicklung (neu)</u>	² 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. Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen dient der Masterplan Ortskern vom 23.08.2023. Massgebend für die Beurteilung sind die in § 15e BauV und § 56 BNO aufgeführten Kriterien. Bei Umbauten von Bauernhäusern ist zu beachten, dass die Gliederung und die Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Ökonomiebereiche ablesbar bleiben.
			<u>Beratung und Meldepflicht (neu)</u>	³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes mittels Beratung der Eigentümer durch unabhängige Fachpersonen (siehe § 65 BNO). Sämtliche Bauvorhaben sind in der Entwurfsphase an die Baubehörde zu melden.
			<u>Bewilligungspflicht (neu)</u>	⁴ Alle sichtbaren und wesentlichen Bauelemente, Materialien und Farben sowie die Umgebungsgestaltung unterliegen der Bewilligungspflicht. Dazu sind: - ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und auf Antrag des Gemeinderats vor Ort zu bemustern.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			- <u>ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.</u>
		(neu)	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 sowie in Bauten eingepasste Anschlagbretter.</u>
		(neu)	⁶ <u>Solaranlagen sind bewilligungspflichtig und sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Als Grundlage für die Einzelfallbeurteilung dient das kommunale Merkblatt «Solaranlagen – Vollzugshilfe».</u>
		<u>Farbgebung und Materialwahl (neu)</u>	⁷ <u>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.</u>
		<u>Dachformen und -materialien</u> (neu, gemäss GP Ortsbildschutz)	⁸ <u>Zugelassene Dachformen für Gebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleichmässigen, auf die Bauten der Umgebung abgestimmten Dachneigungen zwischen 30 ° und 45 °. Bei Klein- und Anbauten sowie bei ortsbaulich besseren Lösungen können bei guter Einpassung ins Ortsbild Ausnahmen von dieser Vorschrift bewilligt werden. Als Bedachungsmaterial sind unter Ausnahme von Abs. 6 rot, rotbraune oder braune Tonziegel zugelassen.</u>
		<u>Dachaufbauten</u> (neu, gemäss GP Ortsbildschutz)	⁹ <u>Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise auszuführen. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen,</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<u>Schleppgauben und Dachflächenfenstern gestattet, wenn:</u> - <u>die Belichtung der Räume nicht über die Giebel-front erfolgen kann</u> - <u>diese in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst werden</u>
		<u>Parkierung (neu)</u>	¹⁰ <u>Parkierungsanlagen und Erschliessungsflächen sind zurückhaltend zu gestalten und soweit möglich und zumutbar zwecks Schonung des Strassenbilds koordiniert mit Nachbargrundstücken in die Gebäude zu integrieren.</u>
		<u>Freiraum</u> (neu, gemäss GP Ortsbild-schutz)	¹¹ <u>Der Freiraum muss hohen ästhetischen Anforderungen genügen. Er ist zur Strasse hin mit ortstypischen Vorgärten- und Vorplatzbereichen, Wiesen-borden, Umzäunungen und Mauern klimaangepasst und ökologisch hochwertig zu gestalten. Die im Ergän-zungsplan Ortskern bezeichneten Mauern und Vorgärten sind gemäss § 20 BNO 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.</u>
		(neu, gemäss GP Ortsbild-schutz)	¹² <u>Die Hauptzugänge der Bauten sind in der Regel auf die Strasse auszurichten. Die Sichtbezüge zwischen dem öffentlichen Raum (Strassenraum) und dem pri-vaten Bereich sind angemessen zu gewährleisten.</u>
			§ 15
		Dorfzone 1 Erhalt D1 (neu)	¹ <u>Die Dorfzone 1 Erhalt D1 dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und des charakteris-tischen Strassenbilds sowie dem Schutz traditionel-ler, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		(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 in folgenden Fällen und unter Vorbehalt von Abs. 4 bewilligt werden: - Das Gebäude ist für das Ortsbild unwichtig. - Die Erhaltung der Substanz ist unzumutbar. Ein unabhängiges fachliches Gutachten gemäss § 65 Abs. 1 BNO belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit.
		(neu)	⁴ Wird ein Gebäude aufgrund von Abs. 3 abgebrochen, muss ein Ersatzbau unter Einhaltung von Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich bessere Lösung entsteht. Die Stellung richtet sich nach den Baulinien gemäss Ergänzungsplan Ortskern und § 21 BNO.
		(neu)	⁵ Die Fassaden sind repräsentativ und reichhaltig zu gestalten und auf den Strassenraum auszurichten.
			⁶ Dacheinschnitte und vorgesetzte Balkone 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.
			§ 16
		Dorfzone 2 Entwicklung D2 (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 haben sich nach den Baulinien gemäss Ergänzungsplan Ortskern und § 21 BNO zu richten.
			³ Dacheinschnitte und vorgesetzte Balkone an strassenseitig einsehbaren Fassaden sind nicht zulässig.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§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)	² <u>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</u>
		(neu)	³ <u>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- und Landschaftsbilds eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.</u>
		(neu)	⁴ <u>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.	<u>Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW</u>	¹ <u>Die Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW ist für gewerbliche Nutzungen, (private und öffentliche) Dienstleistungsbetriebe, Versorgungsinfrastrukturen sowie die Erstellung einer Asylunterkunft 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.	(Aufgehoben)	(Aufgehoben, aufgrund neuer Lage der Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung nicht mehr relevant. Vgl. auch § 60 BNO)
Spezialnutzung Asylunterkunft Maas	³ Der im Bauzonenplan dargestellte Bereich darf für die Erstellung einer Asylunterkunft genutzt werden.	Spezialnutzung Asylunterkunft Maas	² <u>Die Platzierung einer Asylunterkunft muss so erfolgen, dass die Nutzung und die Erschliessung des</u>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	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.			restlichen Areals möglich bleiben. Die genaue Lage inklusive Umgebungsgestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
			(neu)	³ <u>Sämtliche Bauvorhaben müssen sich besonders gut gemäss den in § 56 BNO aufgeführten Kriterien in die Umgebung einfügen. Bei Bauprojekten ist bereits ab einer zusammenhängenden Landfläche von 100 m² ein unabhängiges Gutachten nach § 8 BNO vorzulegen.</u>
			(neu)	⁴ <u>Die Erschliessung hat flächensparend zu erfolgen. Park-, Abstell- und Wendeflächen sind so weit als möglich wasserdurchlässig zu gestalten.</u>
§9a Spezialzone Bücklihof				§ 19
	¹ Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen: 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. 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.		Spezialzone Bücklihof	¹ Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen: 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. 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.

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	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.			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.
	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. 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.			³ Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Fas-sadenhöhe 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 «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.
	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			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

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	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.			bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.
	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.			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.
	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 automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.			⁶ Wird die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen <u>bis am 25. September 2025</u> realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.
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 §§ 30 und 31 BNO.</i>
§11 Ortsbildschutzzone			<i>Integration in §§ 14 bis 16 BNO</i>	

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
Ortsbilschutzzone	¹ Die Ortsbilschutzzone 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.			
	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 § 56 Abs. 3 BNO 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 Ortsbilschutzes 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.			

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
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 über die Ortsbildschutzzone und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften verwiesen.			<i>Aufhebung</i>
				§ 20
			<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.
				§ 21
			<u>Baulinien</u> <i>(neu, gemäss GP Ortsbildschutz)</i>	¹ Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Baulinien gelten als Pflichtbaulinien und bestimmen die Lage der Gebäude. Die Fassade ist auf der ganzen Länge des Gebäudes, nicht aber auf der ganzen Länge des Baubereiches, auf die Pflichtbaulinie zu setzen. Geringfügige Abweichungen können vorbehaltlich § 15 Abs. 2-4 bewilligt werden, wenn ein ortsbaulich besseres Ergebnis erreicht wird oder diese im Interesse der Verkehrssicherheit liegt.
				² Abweichungen der Mindestabstände gegenüber Kantonsstrassen und Gewässern bedürfen die

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				<u>Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements.</u>
				<u>³ Baulinien berechtigen dazu, seitlich an die Grundstücksgrenze zu bauen (geschlossene Bauweise) bzw. die Grenz- und Gebäudeabstände zu unterschreiten. Allenfalls sichtbare Brandschutzmauern sind ansprechend zu gestalten.</u>
3.2 Kulturland			3.2 <u>Nutzungszonen im Kulturland</u>	
3.2.1 Landwirtschaft			<i>Untertitel wird weggelassen</i>	
§12 Landwirtschaftszone				§ 22
Landwirtschaftszone	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für produzierenden Gartenbau bestimmt.		Landwirtschaftszone	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige <u>landwirtschaftliche und gartenbauliche</u> Produktion bestimmt.
	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 eidgenössischem Recht.
Ersatzaufforstungen	³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.			³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen 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, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.			<i>In § 2 BNO umgesetzt</i>
	⁵ Die Vorschriften der Landschaftsschutzzone und der Lagerschutzsperrzone sind vorbehalten.			<i>In § 23 BNO umgesetzt</i>
Bauvorschriften	⁶ Für Wohnbauten sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen			<i>In § 23 BNO umgesetzt</i>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.			
	⁷ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.			<i>In § 23 BNO umgesetzt</i>
				§ 23
			<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 Lagerschutzsperrzone <u>gemäss Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lagerschutzdekret) 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.
				§ 24

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ (ehem. § 25a)	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, Fütteranlage, Reithalle), Aussenanlagen (Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Reitsportveranstaltungen) und Parkfelder 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 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

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				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.
				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>
				§ 25
				<u>Naturschutzzone im Kulturland (neu, u. a. gemäss 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.

Rechtskräftige BNO			Neue BNO
			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> 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:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Artenreiche Heuwiese	Gelb	Erhaltung und Förderung selten gewordener Pflanzen- und	Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem

		<u>Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge)</u>	<u>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, Steinhäufen). Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/ Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter, bei artenreichen Heuwiesen Bewirtschaftung analog Zone «artenreiche Heuwiese».</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§13 Artenreiche Heuwiese			
Heuwiesen	In den artenreichen Heuwiesen werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene 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,		<i>In § 25 BNO integriert</i>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	Bewässerung, Beweidung, die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen.			
§14 Naturschutzzone				
Naturschutzzone	¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Der Kulturlandplan scheidet das Gebiet Eichbrunnen – Chalhufeplatz als Naturschutzzone aus.			<i>In § 25 BNO integriert</i>
	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 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 § 25 BNO integriert</i>
3.2.3 Überlagerte Zonen			<u>3.4 Überlagernde Schutz-zonen</u>	
				§ 26

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
			<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 Vor-plätzen, Zufahrten und Gärten sind zu erhalten. Bauvorhaben dürfen den Charakter des Ensembles nicht negativ verändern. Es gelten die Anforderun-gen gemäss § 14 Abs. 3 – 10 sinngemäss. Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzneubau un-ter Einhaltung von Stellung, Volumen und generel-lem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Ver-kehrssicherheit kann eine geringfügige Standortver-schiebung verlangt werden.
§16 Besonderer Waldstandort				
besonderer Waldstandort	Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Wald-standorte zeichnen sich durch das Vorkommen selte-ner Waldgemeinschaften und besonderer Waldstruktu-ren aus und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Pflanzenarten. Die Erhal-tung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öf-fentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in be-sonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeich-nungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist wo immer möglich der Natur zu überlas-sen oder mit heimischen Baumarten zu unterstützen. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittel-fristig zu entfernen bzw. umzuwandeln. Der Kulturlandplan weist folgende besonderen Wald-standorte aus:			In § 28 BNO umgesetzt

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	- Frauenschuh - Standort "Risi" - Eichenwald - Standort "Holzgatter"			
§17 Landschaftsschutzzone				§ 27
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 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</u> Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), <u>die der Bewirtschaftung dienen</u> , sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den <u>ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, das Vereinswesen, den Hochwasserschutz, die Wasserversorgung und Ähnliches sowie Flur- und Wanderwege</u> und Terrainveränderungen für die <u>Bodenverbesserung</u> sind bewilligungspflichtig. Sie können bewilligt werden, wenn <u>sie auf den Standort angewiesen sind</u> und <u>keine überwiegenden</u> öffentlichen Interessen entgegenstehen.
			(neu)	⁴ <u>Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im</u>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				<u>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>
				§ 28
			Naturschutzzone Wald (neu, u. a. gemäss Waldbe- triebsplan)	<u>¹ Die Naturschutzzone Wald dient dem Schutz, der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</u>
				<u>² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (vgl. § 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).</u>
				<u>³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften¹ sind nur standortheimische Baumarten (keine Gastbaumarten) zu fördern.</u>
				<u>⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Schutzziele und Pflegemassnahmen oder Nutzungseinschränkungen:</u>

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).

<u>Ausprägung/ Bezeichnung</u>	<u>Be- zeich- nung im Plan</u>	<u>Schutzziele</u>	<u>Pflegemassnahmen, Nut- zungseinschränkungen</u>
<u>Spezialreser- vat Frauen- schuhe (Kalk- Buchenwald)</u>	<u>Risi</u>	<u>Regelmässige Pflege zu Gunsten der vorhande- nen Naturwerte</u>	<u>Periodische Mahd offener Teilflächen; auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaf- tung</u>
<u>Altholzinsel (Eichenwald)</u>	<u>Holz- gatter</u>	<u>Prozessschutz; Siche- rung Lebensraum für auf Alt- und Totholz an- gewiesene Tiere und Pflanzen</u>	<u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald; Zulassen natürlicher Alterungs- und Zerfallpro- zesse</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§18 Hochstammobstbestände			§ 29
Hochstammobstbestände	Die im Kulturlandplan bezeichneten Obstgärten und Hochstammobst- bestände haben einen besonderen 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 Regle- ment gem. § 43 dieser BNO.	Hochstammobstbestand, Obstgarten	¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Obstgärten und Hochstammobstbestände <u>sind der Landwirt- schaftszone überlagert. Sie sind zu erhalten und zu fördern.</u> Abgehende Bäume sind <u>mit neuen Hoch- stammobstbäumen</u> zu ersetzen. <u>Ergänzungspflan- zungen sind erwünscht.</u>
			§ 30
		<u>Gewässerraum (neu)</u>	¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist <u>der Grundnutzungszone überlagert.</u>
			² Innerhalb der Gewässerraumzone beziehangs- weise des Gewässerraums richtet sich die Zulässig- keit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
				³ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
				§ 31
			<u>Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern (neu)</u>	¹ Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.
				² Bei den im Ergänzungsplan Ortskern definierten Baulinien sowie Mauern und Vorgärten entlang des eingedolten Dorfbachs kann bei gesamthaft besserem Ergebnis von den Gewässerabständen 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>	
				§ 32
			<u>Naturobjekte</u>	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

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			Baumartenwahl ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
			² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	Grüne Linie	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/ verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - biologischen Wert nicht vermindern - Vorgelagerter Krautsaum anlegen und extensiv nutzen (3 m Breite oder gemäss Bewirtschaftungsvertrag) - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums
Geschützter Waldrand	Orange Linie		- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern; 3 m Breite oder gemäss Bewirtschaftungsvertrag)
Einzelbäume	Grüne Punkte	- Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturrelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang in Absprache mit Gemeinderat ersetzen (selbe Art oder vergleichbare, standortgerechte Baumart)

--	--	--

Aus- sichts- punkt	<u>Rotes Dreieck</u>	- <u>Aussicht auf Dorf, Lägern und Surbtal frei- halten</u>	- <u>Keine aussichtsbehindernden Bau- ten und bleibende Pflanzungen</u>
--------------------------	--------------------------	---	---

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§19 Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz			
Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüsch- gruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.		<i>In § 32 BNO integriert</i>
	² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.		<i>Weggelassen</i>
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 § 32 BNO 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 § 32 BNO integriert</i>
§21 Waldrand			

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
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 § 32 BNO integriert</i>
				§ 33
			<u>Gebäude mit Substanzschutz (neu)</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.
§22 Übrige Natur- und Kulturobjekte				§ 34
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	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang "Kulturobjekte" aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
§23 Aussichtspunkte			
Aussichtspunkte	Von den im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkten ist die Sicht auf Dorf, Lägern und Surbtal freizuhalten.		<i>In § 32 BNO integriert</i>
			§ 35
		<u>Wiederherstellungspflicht (neu)</u>	<u>¹Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</u>
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>
			§ 36
		<u>Hochwassergefahrenzonen (neu)</u>	<u>¹Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</u>
			<u>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.</u>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				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 Hauszüge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.
				⁴ Für Baugesuche in einer Hochwassergefahrenzone bleibt § 36c BauV anwendbar.
				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.
				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.
				§ 37
			<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

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<u>Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</u>
4. Definitionen		4. <u>Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern</u>	
		<u>4.1 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 Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als störend.		
§ 25a Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ			<i>In § 24 BNO 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.		

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	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 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				§ 38

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
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 Der Grenz- und Gebäudeabstand kann unter <u>Ausnahme von Abs. 2 gemäss Baugesetz ungleich verteilt</u> , reduziert oder aufgehoben werden.
Kulturlandabstand	² Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen gemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.			<i>In § 39 BNO 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 § 21 BNO 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>
				³ Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten und in § 21 BNO geregelten Baulinien gehen den Vorschriften in den Absätzen 1 und 2 vor.
				⁴ Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn einzureichen.
				§ 39
			Abstand gegenüber dem Kulturland	¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen gemässe Grenzabstand einzuhalten.
				² Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.
§27 Abstände gegenüber Strassen				§ 40

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
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 einzelnen Bäumen 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 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.
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.
			<u>4.2 Arealüberbauung</u>	

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			§ 41
		<u>Arealüberbauung (neu)</u>	¹ Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig.
			² Die benötigte zusammenhängende Landfläche hat mindestens 2'000 m ² zu betragen.
			³ Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnutzung erhöht sich um maximal 15 %, sofern die Kriterien gemäss Bauverordnung erfüllt sind und die Einpassungskriterien gemäss § 56 BNO besonders gut erfüllt werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nicht zulässig.
		<u>4.3 Nutzungsdichte</u>	
			§ 42
		<u>Anrechenbarkeit von Räumen in Dachgeschossen (neu)</u>	¹ Dachgeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.
			§ 43
		<u>Einliegerwohnungen (neu)</u>	¹ Für altersgerechte Einliegerwohnungen darf die zulässige Geschossfläche gemäss Ausnutzungsziffer in den Wohn- und Mischzonen, ausgenommen in der Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW, um max. 50 m ² pro Wohngebäude überschritten werden. Es gelten die Anforderungen gemäss SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten». Dieser Nutzungsbonus ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.
		<u>4.4 Weitere Definitionen</u>	
			§ 44
		<u>Parzellierung (neu)</u> (neu)	¹ Die Parzellierung von Grundstücken ist dem Gemeinderat zu melden. Er kann eine Zustimmung

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				<u>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.</u>
5. Bauvorschriften			5. Bauvorschriften	
			<u>5.1 Baureife und Erschliessung</u>	
§28 Benützung von Privateigentum				§ 45
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>	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 sowie öffentliche Werke können öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
	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.
				§ 46
			<u>Anordnung der Garagen und Abstellplätze (neu)</u>	¹ Parkfelder sollen zusammengefasst, auf die Überbauung, die Grünflächen und die Vorgärten abgestimmt sowie verkehrsgerecht angeordnet werden.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		(gemäss Ortsbildschutzzone)	² Die Parkfelder sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Sie sind wenn möglich in die Gebäude zu integrieren. 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 ganz oder teilweise befreien sowie Lage und Gestaltung vorschreiben.
			³ In der Dorfzone 1 Erhalt kann der Gemeinderat gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs die Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise untersagen.
		(neu, gemäss REL)	⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind die für die Bewohnerschaft erforderlichen Abstellplätze wenn möglich in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Die Rampen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
		(neu)	⁵ Steckdosen für Elektrofahrzeuge sind bei Neubauten und wesentlichen Änderungen zu prüfen.
			§ 47
		Ersatzabgabe (neu gemäss Mustertexten Region)	
			¹ Die Gemeinde legt Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe gemäss § 58 BauG durch ein Reglement fest. Die Ersatzabgabe darf nicht mehr als einen Viertel der Kosten eines offenen Parkfeldes, einschliesslich des Wertes der beanspruchten Bodenfläche, betragen.
		5.2 Technische Bauvorschriften	
			§ 48

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		<u>Allgemeine Anforderungen (neu)</u>	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, 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			§ 49
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)	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 eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.		(Artikel weggelassen, ist in § 36 BauV geregelt)
§30 Ausrichtung der Wohnungen		<u>5.3 Wohnhygiene</u>	§ 50

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
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				§ 51
Masse Raumhöhe Fensterfläche	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: - Wohn- und Schlafräume: Raumhöhe: - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche 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.			<i>Aufgehoben, neu in § 36a BauV geregelt</i>
Abstellräume	² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, insbesondere bei Mietwohnungen: - Abstellräume mind. 5 m ² pro Einzimmerwohnung, für jedes weitere Zimmer mind. 1.5 m ² zusätzlich			<i>Aufgehoben, neu in § 36a BauV geregelt</i>
	³ Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern in Mehrfamilienhäusern müssen mind. 1 Balkon aufweisen, der folgende Mindestflächen haben muss: - 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		<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 müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Es gelten folgende Mindestmasse:
			<u>Höhe Balkonbrüstungen</u>	1.00 m

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	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.			<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				§ 52
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.
			<u>5.4 Ausstattung</u>	
§33 Velo, Kinderwagen				§ 53
Velo, Kinderwagen	In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.		<u>Spielgeräte</u> , Kinderwagen	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>
§34 Spielplätze				§ 54

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
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>	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund geeignete Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen zu erstellen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszustatten und durch den Grundeigentümer dauernd zu erhalten.
				² Die Grösse der <u>Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen</u> hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren <u>Geschossfläche</u> zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Der <u>Spelflächenanteil</u> richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Es ist darauf zu achten, dass die Kinder die <u>Spielplätze</u> möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.
				§ 55
			Gestaltung öffentlicher Raum (neu)	¹ 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.
				² 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

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				<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>
				<u>³ 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>
				<u>⁴ Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.</u>
				<u>⁵ 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>
				<u>⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</u>
6. Schutzvorschriften			6. Schutzvorschriften	
			<u>6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege</u>	
§35 Ortsbildschutz				§ 56

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		Ortsbildschutz (Anpassungen/ Präzisierungen u. a. gemäss 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 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; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	Baugesuche	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; 4. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			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			§ 57
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 Zugelassene Dachformen für Gebäude sind <u>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.
§37 Aussenraumgestaltung			§ 58

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
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 ist auf das Notwendige zu beschränken.</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. 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. Ab einer Höhe von 1.2 m sind sie zu begrünen.</u>
Umgebung	³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.		Umgebung	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 Für die Bepflanzung sind standortgerechte <u>mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.</u> <u>Kleinere Steingärten mit hohem ökologischem Mehrwert sind zulässig.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			§ 59
		<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 siedlungsorientiert, sicher und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mit der Realisierung angrenzender Bauprojekte sind in der Wohnzone Roosweg Ost strassenbegleitende, optisch wirk-same Bäume zu pflanzen und durch die Eigentü-merschaft zu unterhalten. Die Anzahl pro Grund-stück 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 Aufenthalts-qualität gestaltete Strassenraum des Schulwegs ist in seiner Qualität und mit seiner einseitigen Baum-reihe zu erhalten.
			§ 60
		<u>Siedlungsränder (neu)</u>	¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungs-rand ist auf die angrenzende Landschaft abzustim-men. Der Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft soll mit natürlichen Gestaltungs- und Strukturelementen gebildet werden. Die offenen Sichtbeziehungen in die Landschaft sind zu gewähr-leisten.

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern 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>6.2 Umweltschutz</u>	
				§ 61
			Einwirkungen	¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
				² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
				³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
§38 Materialablagerungen				§ 62
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 Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW bewilligt werden.

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
	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.			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.			<i>In § 61 BNO geregelt</i>
	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.			
				§ 63
			Mobilfunkantennen (neu)	¹ <u>Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen</u> - <u>in erster Priorität in der Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zwischen Bergstrasse und Badenerstrasse</u> - <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</u>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				<u>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.			
				§ 64
			<u>Lichtemissionen</u> (neu)	¹ 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.
7. Vollzug und Verfahren			7. Vollzug und Verfahren	
§41 Zuständigkeit				§ 65
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.		Zuständigkeit (teilweise gemäss GP Ortsbildschutzzone)	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. Bei Unstimmigkeiten kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten verlangen. Die Wahl des Gutachters

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				<u>erfolgt in 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 Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, in Gebieten mit (bedingter) Gestaltungsplanpflicht sowie an weiteren ortsbaulich sensiblen Lagen (bspw. am Siedlungsrand) sind ausgewiesene, vom Gemeinderat bestellte Fachpersonen beizuziehen.</u>
§42 Gebührenreglement				§ 66
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				§ 67
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			8. Schluss- und Übergangsbestimmung	
				§ 68
			<u>Übergangsbestimmung (neu)</u>	<u>¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.</u>
§44 Bisheriges Recht				§ 69
Bisheriges Recht	¹ Der Bauzonenplan, der Nutzungsplan Kulturland und der Generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone bleiben in Kraft.		<u>Aufhebung bisherigen Rechts</u>	<u>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</u> 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.			<i>Fällt weg</i>
	³ Die Nutzungsordnung zum Kulturlandplan vom 3. Juni 1993 wird aufgehoben.			<i>Fällt weg</i>
				§ 70
			<u>Inkrafttreten (neu)</u>	<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.</u>

Rechtskräftige BNO			Neue BNO	
				² <u>Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.</u>

Anhang 1

Kulturobjekte

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021

Inventar-Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung	Bemerkung zur Revision
<u>FRE910A</u>	<u>Brunnen (1848); Abzweigung Dorfstrasse / Husenstrasse; Parzelle Nr. 74</u>	Neu (in Gestaltungsplan Ortsbilschutzzone bereits geschützt)
<u>FRE910B</u>	<u>Brunnen (1851); bei Alte Ehrendingerstrasse 3, 5; Parzelle Nr. 40</u>	Neu (in Gestaltungsplan Ortsbilschutzzone 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 Ortsbilschutzzone 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 Friedhofsweg / 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

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021

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

Gebäude mit Substanzschutz

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021

Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.	Bemerkungen zur Revision
<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 des Scheunenteils, exklusive Wohnteil
<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