



Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Grüner Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Astrid Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	5
2	Raumplanung	5
3	Zonenvorschriften	8
3.1	Bauzonen	8
3.2	Landwirtschaftszone	20
3.3	Schutzzonen	21
3.4	Überlagerte Schutzzone	27
3.5	Schutzobjekte	30
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	35
3.7	Gefahren- und Überflutungszonen	37
4	Baubegriffe und Messweisen	38
4.1	Abstände	39
5	Innere Siedlungsentwicklung	40
6	Bauvorschriften	42
6.1	Baureife und Erschliessung	42
6.2	Technische Bauvorschriften	42
6.3	Wohnhygiene	43
6.4	Ausstattung	44
6.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	45
7	Schutzvorschriften	47
7.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	47
7.2	Umweltschutz	50

8	Vollzug und Verfahren	51
9	Schluss- und Übergangsbestimmung	52
	Anhänge	55
	Anhang 1:	55
	Anhang 2:	64

Änderungen an der BNO

Erläuterungen

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- ⁴ ~~Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.~~

Da nicht auszuschliessen ist, dass zukünftig auch digitale Wiedergaben der Pläne rechtsverbindlich sind, wird darauf verzichtet, Aussagen zur Verbindlichkeit zu machen.

§ 2

Übergeordnetes Recht *(siehe Anhang)*

- ⁵¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.
- ⁶² ~~Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).~~

Anpassung an die Muster-BNO

Änderungen an der BNO

Erläuterungen

2 Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

Ergänzung gemäss Muster-BNO

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
- b) der Aufwertung von Aussenräumen,
- c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

§ 3-4

Sondernutzungsplanung Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger ~~Erschliessungs- oder~~ Gestaltungsplan vorliegt.

² Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen bezüglich Ablauf und Inhalte vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen.

³ Der Gemeinderat kann qualitätsfördernde Verfahren (z.B. Studienaufträge, Wettbewerbe, Workshopverfahren oder dgl.) verlangen.

§ 5

Gestaltungspläne «Laufenburgerstrasse» und «im Feld»

¹ Für die Gestaltungspläne «Laufenburgerstrasse» und «im Feld» gelten folgende Ziele:

- a) Es ist eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung anzustreben.
- b) Es ist eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung des Strassen-, Quartier- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.
- c) Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken, namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.
- d) Es sind gemeinschaftliche, attraktive und klimaangepasste Aussenräume zu schaffen (Freiraumkonzept).
- e) Die Erschliessung muss möglichst flächensparend erfolgen; die Parkierung hat gemeinsam, mit Ausnahme der Besucherparkplätze möglichst unterirdisch, zu erfolgen.
- f) Die Areale sind sorgfältig in das öffentliche Fuss- und Velowegnetz einzubinden.
- ² Neubauten, die im Rahmen eines Gestaltungsplan erstellt werden und von der Regelbauweise abweichen, haben mindestens eine der folgenden Vorgaben hinsichtlich nachhaltigen Bauens einzuhalten:
 - g) die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) für die Treibhausgasemissionen, die gesamte wie auch die nicht erneuerbare Primärenergie, oder
 - h) die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Kennwerte gemäss Minergie-P-Eco-Standard, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Zusätzlich sind mit einem Mobilitätskonzept Massnahmen zugunsten einer umweltschonenden Verkehrserschliessung aufzuzeigen, oder
 - i) eine Zertifizierung mit dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Label SNBS gold hat zu erfolgen, wobei bei den Kriterien 311, 312, 321, 322 mindestens die Note 5 erreicht werden muss. Bei allen übrigen Kriterien sind die Regeln der SNBS-Benotung einzuhalten.

Ergänzung zur Umsetzung des überkommunalen KGV Sisslerfeldgemeinden

³ Als Basis für die Gestaltungspläne ist ein qualitätsförderndes Verfahren durchzuführen.

⁴ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen, mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird und eine plausible Etapierung aufgezeigt werden kann.

§ 6

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Die zusätzlichen behördenverbindlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für die betroffenen Grundeigentümer keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

Ergänzung gemäss Muster-BNO

Will die Gemeinde weitere eigene Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, hat sie in der BNO die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen.

Änderungen an der BNO

Erläuterungen

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4-7

Masswerte Bauzonen

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer (Richtwert)	Gebäudehöhetraufseitige-Fassadenhöhe max. [m]	Firsthöhe-Gesamthöhe max. [m]	Kleiner-Grenzabstand mind. [m]	grosser-Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfehlensstufe Lärmempfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	
Dorfkernzone <u>A</u>	<u>DKA</u>	dunkelbraun	0	0	7 ^x	0	4 ^x	0 ^x	0	0	III	§ <u>8/9</u>	
Dorfkernzone <u>B</u>	<u>DKB</u>	hellbraun	0	0	0	7 ^x	0	0	0	0	III	§ 8/10 § <u>8/10</u>	
Wohnzone 2-geschossig	W2a	gelb	2	-	6.57	10.11	4	8	12	20	II	§ <u>5/11</u>	
Wohnzone 2-geschossig	W2b	orange	2	0.6	7.5	10.5	11.5	4	8	12	25	II	§ <u>6/11</u>
Spezialzone "Steinletten"	SpS	orange, gekreuzt-schraffiert	2	0.6	7	10.5	4	8	25	40	II	§ <u>7</u>	
Wohnzone 3-geschossig	W3	rotrosa	3	0.7	10.5	13.5	14.5	6	12	35	45	II	§ <u>9/12</u>
Wohn- und Gewerbezone <u>Arbeitszone</u> 2-geschossig	<u>WG2</u> <u>WA2</u>	orange, schraffiert	2	0.7	7.5	10.5	11.5	4	8	25	40	III	§ <u>8/13</u>
Wohn- und Gewerbezone <u>Arbeitszone</u> 3-geschossig	<u>WG3</u> <u>WA3</u>	rotrosa, schraffiert	3	0.8	10.5	13.5	14.5	6	12	35	45	III	§ <u>10/14</u>
Spezialzone "Mühle" (aufgehoben) [‡]	SpM	braun, schraffiert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	II	§ <u>12</u>
Gewerbezone <u>Arbeitszone</u>	<u>GA</u>	violett	0	0	0	0	0	0	0	0	0	III	§ <u>14/15</u>
Industriezone <u>Arbeitszone</u> «Sisslerfeld»	<u>ISAS</u>	hellblau	0	0	30°	0	0	0	10°	0	0	IV	§ <u>15/16</u>
Industriezone <u>Arbeitszone</u> «Sisslerfeld» mit Restriktionen	<u>ISRASR</u>	Hellblau, schraffiert / hellgrün	0	0	15 ^x	0	0	0	10 ^x	70 ^x	0	IV	§ <u>16/17</u>
Industriezone <u>Arbeitszone</u> «Rütti / Im oberen Bord»	<u>IRBARB</u>	hellblau, schraffiert blau	0	0	20 ^x	-	0	0	5 ^x	0	0	IV	§ <u>17/18</u>

Industriezone <u>Arbeitszone «Hinter Ehlenberg»</u>	HE <u>AHE</u>	hellblau, kariert <u>dunkelblau</u>	°	°	20 ^x	-		5 ^x	°	IV	§18 <u>§19</u>	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	°	°	°	°		°	°	II	§19 <u>§20</u>	§13
Freihaltezone «Industrie <u>Arbeitszone»</u>	-	grün	-	-	-	-	-	-	-	-	§19 <u>§21</u>	
Uferschutzzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	§20	
<u>Grünzone</u>	<u>G</u>	<u>hellgrün</u>	=	=	=	=	=	=	=	=	<u>§22</u>	

¹ ~~Aufhebung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23.11.2007, genehmigt durch den Regierungsrat am 12.03.2008~~

² Die als Richtwert festgelegte Ausnützung kann im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen überschritten werden. Wird eine Abweichung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.

²³ Die mit " ° " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Die mit " x " bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁵ Die mit " - " bezeichneten Masse finden in den jeweiligen Zonen keine Anwendung.

⁶ In der Wohnzone W2 kann die Fassaden- und Gesamthöhe sowie die Ausnützung gemäss § 41 erhöht werden.

⁷ Ermittlung Fassadenhöhe:

a) Bei Firstdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig einzuhalten.

b) In der Ebene gilt bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe.

c) Am Hang ist bei Flach- und Pultdächern die Fassadenhöhe talseitig einzuhalten.

d) Am Hang kann die Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

²⁸ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvobelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴⁹ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DKA, DKB, WA2, SpM und ~~WG~~ WA3 dürfen gewerblich genutzte ~~Erdgeschoss~~ erste Vollgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁵¹⁰ ~~Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab], so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei~~

Die Grundmasse der Bauzonen werden den Begriffen und Messweisen nach der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die kantonale «Empfehlung zur Umsetzung der IVHB in der BNO» schlägt vor, die Grundmasse mittels maximaler Fassaden- und Gesamthöhe.

Die IVHB kennt keine Gebäude und Firsthöhe mehr. Um diese mit möglichst geringen materiellen Änderungen der IVHB anzupassen, bietet sich die Definition der "Fassadenhöhe" und "Gesamthöhe" gemäss IVHB an.

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Dabei entspricht die talseitig gemessene, traufseitige Fassadenhöhe in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, bei Flachdächern inkl. Brüstung.

~~vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.~~

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe entspricht ungefähr der bisherigen Firsthöhe.

Bei Bauten mit Firstdächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen. Bei Gebäuden mit Flachdach und Attikageschoss gilt in der Ebene nur die Gesamthöhe, da die Fassadenhöhe immer dem grössten Höhenunterschied entlang der Fassadenlinie entspricht, und dies bei einem an einer Fassade bündig angeordnetem Attikageschoss bedeuten würde, dass die Fassadenhöhe inkl. Attikageschoss zu messen wäre. Damit würde ein Attikageschoss faktisch verunmöglicht. Bei Flachdächern in Hanglagen wird die Fassadenhöhe immer talseitig gemessen. Damit wird der Attikarücksprung talseitig erzwungen, um zu verhindern, dass ein an der talseitigen Fassade angeordnetes Attikageschoss von talseitiger Betrachtung nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt. An Hanglagen kann die Fassadenhöhe zwecks flexibler Anordnung um 0.5 m erhöht werden, damit die Erdgeschosse zur Einhaltung der Fassadenhöhe nicht übermässig im Terrain «versenkt» werden müssen.

Der Richtwert soll dazu dienen, eine im Sinn der bestehenden Quartierbebauung verträgliche Nutzung zu beziffern. Anhand des Richtwerts

kann der Gemeinderat Baugesuche besser einordnen und hat bei einem Projekt mit einer deutlichen Über- oder Unternutzung eine bessere Entscheidungsbasis. Für die Qualitätssicherung holt der Gemeinderat Fachgutachten ein.

Ziel ist es, die bestehenden Dorfkerne zu stärken und gleichzeitig eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dafür wird die bestehende Dorfkerzone verkleinert (neu Dorfkerzone A) und gleichzeitig die Dorfkerzone B eingeführt, welche eine etwas weniger strenge Handhabung bezüglich Neubauten umfasst, aber gleichwohl das Ziel einer guten Einpassung in die bestehende Ortsbildstruktur hat.

In den gemeinsamen Bestimmungen werden die Art der Nutzung (keine Änderung gegenüber der bestehenden Dorfkerzone) bestimmt. Die Vorgaben bezüglich Parabolspiegel und Aussenantennen entsprechend nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und werden gestrichen.

§ 8

Gemeinsame Bestimmungen Dorfkerzone A und Dorfkerzone B

¹ Die Dorfkerzonen DKA und DKB sind für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

~~Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist an der strassenzugewandten Fassade untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind, die das Ortsbild nicht bzw. weniger stark beeinträchtigen. Für Aussenantennen und Parabolspiegeln ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen.~~

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 11-9

Dorfkerzone A DKA

¹ Die Dorfkerzone A dient der Erhaltung und Entwicklung des Ortskerns. ~~Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.~~

² In ihrem Baustil als wertvoll zu beurteilende Gebäude sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz finanziell unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

Versoben gemäss Systematik der M-BNO

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

~~⁵ Neubauten haben eine Mindestlänge von 14 m (Traufseite) und 2 Geschosse aufzuweisen und dürfen nur mit Ziegeln gedeckt werden. Einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachfenster (Richtwert 0.7 m² Lichtfläche) sind erlaubt. Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone etc.). Dacheinschnitte sind untersagt.~~

~~⁶⁵ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.~~

Sämtliche Vorgaben zur Dachgestaltung werden in den neuen Paragraphen 53 Dachgestaltung verschoben.

§ 10

Dorfkernzone B DKB

¹ Die Dorfkernzone DKB dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung im Umfeld des Ortskerns.

² Bauvorhaben in der Dorfkernzone B wahren die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Soweit es mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einordnung eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen.

Neue Bestimmung zur Dorfkernzone B, dem Umfeld des Dorfkerns.

Bauvorhaben, ob Neubauten oder Umbauten, sind unter Wahrung der historischen Bebauungsstruktur und Raumwirkung möglich.

~~§ 5-11~~

~~Wohnzone W2a~~

~~⁷ Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.~~

~~⁸ Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.~~

~~⁹ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.~~

~~§ 6-11~~

~~Wohnzone W2b~~

~~¹⁰¹ Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.~~

~~¹¹² Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.~~

~~¹² Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.~~

Die beiden bisherigen Wohnzonen W2a und W2b werden zusammengefasst. Für die neue Wohnzone W2 gelten die Vorschriften der alten W2b.

Gemäss BauG des Kantons Aargau gilt ein Gebäude ab vier Wohneinheiten als Mehrfamilienhaus. Um die Lücke zwischen Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus zu füllen, werden künftig explizit auch Dreifamilienhäuser zugelassen.

Sämtliche Vorgaben zur Dachgestaltung werden in den neuen Paragraphen 59 Dachgestaltung verschoben.

Die Fläche im Gebiet Steinletten ist heute vollständig überbaut und die Problemstellungen bezüglich Erschliessung und Ortsbild gelöst. Die Fläche wird daher der Wohnzone W2b zugewiesen.

~~§ 7~~

~~Spezialzone «Steinletten SpS»~~

~~¹³ Die Spezialzone "Steinletten" dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.~~

~~¹⁴ Die Spezialzone "Steinletten" ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.~~

~~¹⁵ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.~~

~~¹⁶ Die heute noch unüberbaute Fläche kann erst zur Überbauung freigegeben werden, wenn die bestehende Ostzufahrt hinreichend verbessert, der bestehende Gebäudekomplex nach den Grundsätzen des Orts- und Landschaftsschutzes neu gestaltet und der vorstehend erwähnten Nutzung zugeführt worden ist. Für die Beurteilung des Umbauprojektes hat der Gemeinderat eine anerkannte Fachperson beizuziehen.~~

~~§ 9-12~~

~~Wohnzone W3~~

~~¹⁷¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.~~

~~¹⁸² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein-, ~~und~~ Zwei-, Dreifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können. ~~nicht zulässig.~~~~

Versoben gemäss Systematik der M-BNO

Grundsätzlich soll die W3 in einer angemessenen Dichte bebaut werden. Gleichzeitig sollen aber auch vorhandene Restflächen sinnvoll nutzbar sein, daher diese Anpassung.

~~§ 8-13~~

~~Wohn- und Arbeits~~~~Gewerbezone~~ ~~WG2~~~~WA2~~

~~¹⁹¹ Die Wohn- und ~~Gewerbezone~~-Arbeitszone ~~WG2~~-~~WA2~~ dient dem Wohnen. ~~Mässig~~ Nicht und ~~mässig~~ störendes Gewerbe ist zugelassen.~~

~~²⁰² Die Wohn- und ~~Gewerbezone~~-Arbeitszone ~~WG2~~-~~WA2~~ ist für Ein-, Zwei-, ~~Drei~~- und Mehrfamilienhäuser, für Geschäftshäuser, Werkstätten für kleine und mittlere Unternehmen sowie für Lagerplätze bestimmt.~~

~~§ 10-14~~

~~Wohn- und~~ ~~Gewerbezone~~-Arbeitszone ~~WG3~~~~WA3~~

- ¹ Die Wohn- und ~~Gewerbezone~~-~~Arbeitszone~~ WG3-WA3 dient dem Wohnen. ~~Mässig~~Nicht und mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.
- ² Die Wohn- und ~~Gewerbezone~~-~~Arbeitszone~~ WG3-WA3 ist für Mehrfamilienhäuser, für Geschäftshäuser, Werkstätten für kleine und mittlere Unternehmen sowie für Lagerplätze bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- ~~und~~-Zwei- und Dreifami-lienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig

~~§ 12 Spezialzone «Mühle» SpM (aufgehoben)¹~~

- ~~³ Die Spezialzone "Mühle" dient dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.~~
- ~~⁴ Die alte Mühle zeichnet sich durch ihre ehemals wertvolle Bausubstanz sowie durch ihre harmonische Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild aus. Ein Um- bzw. Neubau ist möglich, sofern die Einpassung ins bestehende Ortsbild respektiert wird. Bei einem Neubau sollte vom bestehenden Grundriss nicht wesentlich abgewichen werden.~~
- ~~⁵ Der Mühlegarten (Umgebung Mühle) besitzt eine bzgl. Orts- und Landschaftsbild ausserordentliche empfindliche Lage. Eine Überbauung ist für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen (Mühle) und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderungen gelten auch für die Materialien und die Farben.~~
- ~~⁶ Zur Erlangung einer in jeder Beziehung guten Gesamtüberbauung wurde durch den Gemeinderat sowohl für die Mühle als auch für den Mühlegarten ein Projektwettbewerb durchgeführt. Bei der Überbauung der SpM ist das ermittelte Siegerprojekt umzusetzen. Wesentliche Abweichungen davon sind nicht zulässig.~~
- ~~^{7a} Der Gemeinderat hat für die Umsetzung des aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes ein Gremium beizuziehen, welches alle massgebenden Interessen vertritt (Grundeigentümer, Bauherrschaft, Ortsbild, Natur- und Landschaftsschutz).~~

Aufgehoben durch die Teilrevision vom 23. November 2007.

~~§ 13~~

~~Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE~~

- ~~¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.~~
- ~~²⁴ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.~~

Versoben gemäss Systematik der Muster-BNO

~~§ 14-15~~

~~Gewerbezone~~-~~Arbeitszone~~ A ~~GA~~

- ¹ Die ~~Gewerbezone~~-~~Arbeitszone~~ A ist für gewerbliche Bauten bestimmt, deren Immissionen nur mässig störenden Einfluss auf das angrenzende Wohngebiet verursachen.

- ² Wohnungen sind nur für die betriebsinhabende Person ~~den Betriebsinhaber~~ sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.
- ³ Zum Schutz des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. ~~Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.~~

§ 15-16

Arbeitszone Industriezone «Sisslerfeld» A+S

- ¹ Die Arbeitszone Industriezone «Sisslerfeld» A+S ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten der Chemie, deren wirtschaftlich angeschlossenen Unternehmen sowie deren Zulieferung bestimmt.
- ² Wohnungen sind nur für ~~den Betriebsinhaber~~ die betriebsinhabende Person sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.
- ³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. ~~Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.~~
- ⁴ Gegenüber der angrenzenden Freihaltezone «Industrie» hat der Abstand für ~~Hochbauten~~ Gebäude mindestens 10 m zu betragen.
- ⁵ ~~Der Grünflächenanteil~~ Die Grünflächenziffer beträgt 15%, ~~wobei die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden darf.~~
- ⁶ Neu zu schaffende ~~Autoabstellplätze~~ Parkfelder sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender ~~Autoabstellplätze~~ Parkfelder sowie die Neuanlage von ~~Autoabstellplätzen~~ Parkfeldern in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.
- ⁷ Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

In Absprache mit den kantonalen Fachstellen erfolgt keine inhaltliche Anpassung der Vorschriften zu den Arbeitszonen bis die Resultate der Testplanung Sisslerfeld vorliegen. Ausgenommen sind Anpassungen an das übergeordnete Recht (neue BauV, neue Begriffe gemäss IVHB) und die Bereinigung bundesrechtswidriger Verhältnisse.

§ 16-17

~~Industriezone~~-Arbeitszone «Sisslerfeld» mit Restriktionen ~~A~~SR

- ¹ Die ~~Industriezone~~-Arbeitszone «Sisslerfeld» mit Restriktionen ~~ISR~~-ASR unterscheidet sich von der ~~Arbeitszone~~Industriezone «Sisslerfeld» ~~A~~S durch eine in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkte industrielle Nutzung.
- ² Mit Ausnahme der in § 4-7 dieser BNO aufgeführten Masswerte gelten die Bestimmungen der ~~Industriezone~~-Arbeitszone «Sisslerfeld» ~~A~~S.
- ³ ~~Der Grünflächenanteil~~Die Grünflächenziffer beträgt 25 % ~~,-wobei die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden darf.~~
- ⁴ Ausnahmen für betrieblich unentbehrliche Bauteile bewilligt der Gemeinderat im Sinne von § 67 BauG.

§ 17-18~~Industriezone~~-Arbeitszone «Rütti / Im oberen Bord» ~~A~~RB

- ¹ Die ~~Industriezone~~-Arbeitszone «Rütti/Im oberen Bord» ~~A~~RB ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten, Fachmärkte bis 5000 m², Einkaufszentren bis 3000 m² und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Wohnungen sind nur für die betriebsinhabende Person ~~den Betriebsinhaber~~ sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.
- ³ Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. ~~Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.~~
- ⁴ Die Grünflächenziffer ~~Der Grünflächenanteil~~ beträgt 15%.
- ⁵ Neu zu schaffende ~~Autoabstellplätze~~-Parkfelder sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender ~~Autoabstellplätze~~-Parkfelder sowie die Neuanlage von ~~Autoabstellplätzen~~-Parkfeldern in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.
- ⁶ Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.
~~Der bereits vorhandene Feuchtstandort im Nordosten der Zone (im Bauzonenplan mit einem \oplus -symbolisiert) liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Er ist in seiner heutigen Grundfläche und Eigenart zu erhalten.~~

§ 1819~~Industriezone~~-Arbeitszone «Hinter Ehlenberg» ~~A~~HE

-
- ¹ Die ~~Industriezone~~ Arbeitszone «Hinter Ehlenberg» ~~A~~HE ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
 - ² Wohnungen sind nur für die betriebsinhabende Person ~~den Betriebsinhaber~~ sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.
 - ³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. ~~Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.~~
 - ⁴ Neu zu schaffende ~~Autoabstellplätze~~ Parkfelder sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender ~~Autoabstellplätze~~ Parkfelder sowie die Neuanlage von ~~Autoabstellplätzen~~ Parkfeldern in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.
-

§ ~~13~~-20

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

- ⁵¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- ⁶² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
- ³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

Ergänzung gemäss Muster-BNO

§ ~~19~~-21

Freihaltezone «~~Industrie~~Arbeitszone» (~~Baugebiet~~) FA

- ¹ Die Freihaltezone «~~Industrie~~Arbeitszone» FA bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll zusammen mit dem Bustelbach
 - a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung),
 - b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und
 - c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein.
-

- ² Alle Vorkehrungen, welche dem Zweck der Zone widersprechen, sind zu unterlassen. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerung, Beweidung und Umbruch sind verboten.
- ³ Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone entsprechend dem Baufortschritt in der Industriezone "Sisslerfeld" IS und in der Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligung die jeweils zu bepflanzende Fläche.
- ~~⁴ Der bereits vorhandene Pionierstandort im Osten der Zone mit 55 Aren Kiesfläche (im Bauzonenplan mit einem @_symbolisiert) ist in seiner Eigenart zu erhalten und kann nötigenfalls verlegt werden.~~
- ⁵⁴ Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie, mit Ausnahme des bestehenden Pionierstandortes, der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.
- ⁶⁵ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone im obigen Sinn gehen zu Lasten der Bauherrschaften bzw. deren Rechtsnachfolger. Diese Verpflichtung ist vor der Baubewilligungserteilung vertraglich sicherzustellen.

~~§ 20~~

~~Uferschutzzone (Baugebiet)~~

~~Für die Uferschutzzone (Baugebiet) gelten dieselben Bestimmungen wie für die Uferschutzzone (Kulturland); vgl. § 23 dieser BNO.~~

Die Uferschutzzone wird ersetzt durch den Gewässerraum

§ 20 bis 22

Grünzone

- ⁷¹ Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Gewässers und seiner Umgebung, dem gestuften Übergang vom Baugebiet zum Nichtbaugebiet und als Vernetzungsachse.
- ⁸² Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten und Anlagen (auch nicht bewilligungspflichtigen) freizuhalten und mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.
- ⁹³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen, die ausschliesslich der Erhaltung und Förderung der Naturwerte und der Optimierung der Schutzziele dienen, können bewilligt werden, ebenso bauliche Massnahmen, die sich auf übergeordnetes Recht abstützen (wie zum Beispiel Hochwasserschutz).
- ⁴ In der Grünzone «Langsamverkehrserschliessung» (Gr LVE) können Bauten und Anlagen, die der Langsamverkehrserschliessung dienen, vom Gemeinderat bewilligt werden.

3.2 Landwirtschaftszone

§ ~~21~~-23

Landwirtschaftszone LW

¹ In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Anpassung an Muster-BNO

~~¹⁰ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.~~

~~¹¹ Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.~~

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig ~~so weit~~soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

~~²³ Die Landschaftsfläche zwischen Münchwilen und Eiken (südlich der Autobahn) ist für die Freihaltung der Fruchtfolgefläche als Siedlungstrenngürtel bestimmt. Neue landwirtschaftliche Siedlungsstandorte oder die Errichtung neuer betriebsnotwendiger Anlagen sind nicht zulässig.~~

Aufgrund der kantonalen Auflage zur Umsetzung des Siedlungstrenngürtels im Richtplan zwischen Münchwilen und Eiken wird diese neue Bestimmung aufgenommen.

§ ~~22~~-24

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

~~² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.~~

Gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG befindet grund-sätzlich die zuständige kantonale Behörde, also die AfB, über Bauten in der Landwirtschaftszone. Erfahrungsgemäss führt eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinde-rat zuständig sein soll, eher zu Missverständnissen. Auf eine solche Regelung wird daher verzichtet.

~~² In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.~~

3.3 Schutzzonen

§ ~~23~~-25

Naturschutzzonen NSZ im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen NSZ im Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung bzw. der Neuanlegung 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 und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Campieren, Lichtemissionen, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden

a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten

b) für die Überwachung

c) für wissenschaftliche Untersuchungen

d) für geführte Exkursionen

e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

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 sind.

²⁷ Es-Im Kulturland werden folgende Schutzzonen ausgedehnt:

Zonenbezeichnung	Darstellung <u>Bezeichnung im Kulturlandplan</u>	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzonen: "Mühleweiher"	orange	Lebensraum für seltene und bedrohte Tiere und Pflanzen	— keine Düngung — keine Beweidung

"Ankematt"					
"Schmitte"					
"Bruchmatt"					
"Mattenplätz"					
Uferschutzzone	kein Planeintrag	Schutz der Ufervegetation und Nährstoffeintrag in die Gewässer verhindern			<ul style="list-style-type: none"> — Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die speziell dafür vorgesehenen Bestimmungen – Pflegepläne sind zu berücksichtigen — keine Düngung — keine Beweidung — Die Uferschutzzone umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechtsgrenze (§ 127 Absatz 2 BauG), beträgt: <ul style="list-style-type: none"> a) beim Sisselnbach entlang der Industriezone "im oberen Bord 20 m im übrigen 6 m b) beim Dorfbach 4 m c) beim Bustelbach 3 m — Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie plus 3 m begrenzt – Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen, Stützmauern usw.) wird die äussere Schutzzoneabgrenzung durch diese festgelegt – <u>Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.</u>
Magerwiesen / Trockenstandorte (M)	gelb (M/T)gelb "M"	<u>Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten</u>			

~~Magere, artenreiche Heuwiese~~

- ~~– In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich~~
- ~~– Heuschnitt~~
- ~~– frühester Heuschnitt Zeitpunkt 1. Juli (das Schnittgut ist abzuführen)~~
- ~~– keine Düngung~~
- ~~– keine Beweidung~~
- ~~– Für die innerhalb der Magerwiesen vorkommenden Hecken gelten die speziell dafür vorgesehenen Bestimmungen~~
- ~~– Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten~~
- Heu- und Emdschnitt, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni
- Erhalt und Pflege der Strukturelemente (Gebüschgruppen, Niederhecken, Kleinstrukturen, offene Bodenstellen)
- Vorgelagerter Krautsaum von 2 m Breite um Strukturen, gestaffelte Nutzung des Krautsaums
- Pro 30 a ist innerhalb der Wiese 1 Strukturelement anzulegen.
- Diese können sein: Steinhäufen, Asthaufen, Holzbeige, Totholzbaum, lückiger offener Boden, Einzelbüsche, Einzelbaum (kein Obst), Nisthilfe für Insekten
- Die Vielfalt an Elementen muss gegeben sein:
Ab 3 = 2 verschiedene
Ab 5 = 3 verschiedene

Vernetzungstreifen, inkl. Neuanlegung Kleinstrukturen gelb (Ve)

Vernetzungstreifen (Ve):
Artenreiche strukturierte Heuwiese
Brut- und Nahrungsbiotop
Vernetzungskorridor

Extensiven Wiesen mit
Strukturelementen im Be-
reich der Ho

gelb (ExW)

Aufwertung der Hochstamm-Obstbestände

Schaffen von wichtigen Strukturen und Zurechnungs-
flächen im Bereich der Obstbäume

- Extensiv genutzte Heuwiese (Ansaat mit Saat-
gut gemäss Qualitätsstufe II nach DZV) (mög-
lichst hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei feh-
lendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt
ab 15. Juni.
- In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbst-
weide mit Rindern möglich.
- Pro 30a ist innerhalb der Wiese 1 Strukturele-
ment anzulegen.
- Diese können sein: Steinhaufen, Asthaufen,
Holzbeige, Totholzbaum, lückiger offener Bo-
den, Einzelbüsche, Einzelbaum (kein Obst),
Nisthilfe für Insekten
- Es ist ein Rückzugsstreifen (5-10% der Fläche)
stehenzulassen.
- Die Vielfalt an Elementen muss gegeben sein:
Ab 3 = 2 verschiedene
Ab 5 = 3 verschiedene

Amphibienverbund Wali-
matt

Diag. Schraffur
gelb

Amphibienlaichgebiet Kernzone (AL-K):

Laichgebiet, Brutbiotop

Amphibienlaichgebiet Umgebungszone (AL-U):

Landlebensraum und Wanderkorridor für Amphibien

- 1-2 Schnitte pro Jahr, Mahd mit Balkenmäher
ausserhalb der Laichaktivität und dem Austritt
der Amphibien aus den Gewässern, Schnittgut
abführen
- Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
- Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet
(z.B. Weiher)
- Extensive Wiese oder Weide, 2 Nutzungen pro
Jahr;
- bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster
Schnitt ab 15. Juni
- Keine Dauerweide, keine Zufütterung

<u>Feuchtstandort</u>	<u>Gelb (Fe)</u>		<ul style="list-style-type: none"> – Strukturanteil von 5–10 % (z.B. Kleinstrukturen, Rückzugstreifen, Gebüschgruppen) – keine Beweidung, kein Betreten – Anlagen und Massnahmen im Interesse des Schutzziels gestattet (z. B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen);
Naturschutzzone «Hinter Elenberg»	Orange	Trittsteinbiotop für die Vernetzung der Habitate «Ankermatt» und «Mattenplätz» sowie eigenständiger Lebensraum für Pionieramphibien.	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist ein Ruderalbiotop mit Kleinstrukturen (inkl. Tümpel) zu schaffen – Für die Initiierung des Biotops dürfen, abweichend von § 25 Abs. 2, Terrainveränderungen sowie Be- und Entwässerungen vorgenommen werden. – keine Düngung – keine Beweidung
Magerweiden (W)	gelb "W"	Magere, artenreiche Weide	<ul style="list-style-type: none"> – Heuschnitt – frühester Heuschnitt Zeitpunkt Mitte Juni – keine Düngung – keine Dauerweide – schonende Herbstbeweidung zulässig – keine Zufütterung
Besondere Waldstandorte	Diagonalschraffur (der Waldsignatur überlagert)	Naturgemässer Laubmischwald als Lebensraum seltener, gefährdeter und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten	<ul style="list-style-type: none"> – Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten – standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen – Alt- und Totholzanteil fördern – Bei forstlichen Eingriffen ist der örtliche Forstdienst beratend beizuziehen – Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)

	Diagonalschraffur "E"	Eichenreiche Bestände	<ul style="list-style-type: none"> — Eichen erhalten und fördern — Umtriebszeit der Eichen erhöhen – Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)
	Diagonalschraffur "Or"	Orchideenstandorte	<ul style="list-style-type: none"> — für genügenden Lichteinfall auf dem Boden sorgen – Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)
Freihaltezone "Industrie"	hellgrün	<p>¹—Die Freihaltezone "Industrie" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll</p> <ul style="list-style-type: none"> a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung) b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein. <p>²—Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone entsprechend dem Baufortschritt in der angrenzenden Materialabbauzone mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligung die jeweils zu bepflanzen Fläche.</p> <p>³—Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.</p> <p>⁴⁸ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone im obigen Sinn gehen zu Lasten der Bauherrschaften bzw. deren Rechtsnachfolger. Diese Verpflichtung ist vor der Baubewilligungserteilung vertraglich sicherzustellen.</p>	

⁴ Das Landschaftsbild wird wesentlich von Hochstammobstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

⁵ Abweichungen von den obigen Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Nutzungsvorschriften bezüglich Schnittzeitpunkten, Anzahl Schnitte sowie Herbstweide sind möglich, sofern dies in einem Einzelvertrag mit der Gemeinde und/oder Kanton aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten anders geregelt ist.

Hochstammobstgärten werden künftig als Naturobjekte geschützt.

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ ~~24-26~~

Landschaftsschutzzone LSZ (geändert)²

¹ Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 dieser BNO der Landwirtschaftszone.

³ Die nachfolgenden Vorhaben sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Landschaftsschutzzone angewiesen sind und ihnen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:

a) untergeordnete, für die bodenabhängige Produktion betriebsnotwendige Neubauten und Installationen (z. B. Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und Witterungsschutzanlagen) sowie Bienenhäuschen und kleinere Terrainveränderungen, die der Bewirtschaftung dienen

b) Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz oder Ähnliches

c) Flur- und Wanderwege

⁴ Alle Vorhaben sind optimal ins Landschaftsbild und ins Terrain einzupassen.

~~³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~

⁵ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol L bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Material, Farbe etc. optimal in die Landschaft einzupassen.

~~⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. 2~~

~~⁵ Das im Gebiet "Unter der Lucke" ausgeschiedene "Siedlungsei" darf nur zur Überbauung genutzt werden, wenn zwingende Gründe einer Betriebserweiterung am Standort "Brochmet" entgegenstehen. Im Gebiet "Unter der Lucke" ist zur Abdeckung~~

Die Betriebserweiterung im Gebiet «Unter der Lucke» ist mittlerweile realisiert. Die entspre-

~~neuer Bauten und Anlagen der bestehende Waldrand im Osten um eine Waldzunge von mindestens 15 m Breite in Richtung Süden zu verlängern. Der Gemeinderat bestimmt im Baubewilligungsverfahren den Zeitpunkt und das Ausmass der Anpflanzung entsprechend diesem Zweckgedanken.²~~

chende Bestimmung kann daher gestrichen werden. Der Standort erhält aufgrund seiner Lage innerhalb der Landschaftsschutzzone ein Siedlungsei.

§ 27

Naturschutzzonen Wald

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen dem Schutz, der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum bis zu 20 Hektaren sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Gastbaumarten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Gastbaumarten) zu fördern.

⁴ Im Wald werden folgende Naturschutzzonen ausgeschieden:

Naturschutzzonen Wald waren bisher als Besondere Waldstandorte unter den Schutzzonen aufgeführt. Dies ist nicht korrekt, da es sich hierbei um eine überlagernde Festlegung handelt.

<u>Zonenbezeichnung</u>	<u>Darstellung im Kulturlandplan</u>	<u>Schutzziel</u>	<u>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</u>
<u>Naturwaldgemässe Bestockung</u>	<u>Diagonalschraffur "N"</u>	<u>Naturgemässer Laubmischwald als Lebensraum seltener, gefährdeter und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten</u>	<ul style="list-style-type: none"> – <u>standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen</u> – <u>Alt- und Totholzanteil fördern</u> – <u>Bei forstlichen Eingriffen ist der örtliche Forstdienst beratend beizuziehen</u> – <u>Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)</u>
<u>Eichenwaldreservat</u>	<u>Diagonalschraffur "E"</u>	<u>Eichenreiche Bestände</u>	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Eichen erhalten und fördern</u> – <u>Umtriebszeit der Eichen erhöhen</u>

			– Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem <u>Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)</u>
<u>Orchideenreicher Föhrenwald</u>	<u>Diagonalschraffur "O"</u>	<u>Orchideenstand-orte</u>	– <u>Periodische Mahd offener Teilflächen</u> – Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem <u>Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)</u>

²~~Änderung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13.06.2008, genehmigt durch den Regierungsrat am 17.12.2008~~

§ 28

Gewässerraumzone GR (überlagernde Zone)

- ¹ Die Gewässerraumzone GR umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV, soweit die Grundnutzungszone nicht weitergehende Einschränkungen enthält.
- ³ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

Die Gewässerraumzone richtet sich im Wesentlichen nach der eidg. Gewässerschutzverordnung. In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG zur Anwendung kommen. Für künstlich angelegte Gewässer muss kein Gewässerraum bezeichnet werden.

Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt.

§ 29

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

- ¹ Bei den im Kulturlandplan / Bauzonen- und 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 30

Naturobjekte

- ¹ Die im Kulturland- oder Bauzonenplan bezeichneten und in Anhang 1 auflisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten bzw. gemäss Schutzziel neu anzulegen.
- ² Erweist sich ein Erhalt der Objekte aufgrund überwiegender öffentlicher oder privater Interessen als nicht möglich oder unzumutbar, kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine vollständige oder partielle Beseitigung unter Ersatzaufgaben bewilligen. Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung ist die Wiederherstellung vor Ort oder ein gleichwertiger, mindestens flächengleicher Ersatz möglichst im nahen Umfeld des ursprünglichen Standorts. Der Ersatz muss im Voraus geschaffen werden, bevor die Beseitigung vollzogen werden darf.
- ³ Im Kulturland- oder Bauzonenplan werden folgende Naturobjekte ausgeschieden :

Ergänzung der Schutzkategorien und Vorschriften gemäss Vorschlag BSP aus der Gesamtmelioration

<u>Zonenbezeichnung</u>	<u>Darstellung im Kulturlandplan</u>	<u>Schutzziel</u>	<u>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</u>
<u>Hecke mit Pufferstreifen</u>	<u>Grüne Punktlinie</u>	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> – <u>Vernetzungselement (Trittstein)</u> – <u>prägt Landschaftsbild</u> – <u>Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</u> – <u>Windschutz</u> 	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Struktur erhalten</u> – <u>periodisch zurückschneiden/verjüngen</u> – <u>im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</u> – <u>Artenzusammensetzung verbessern</u> – <u>extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)</u> – <u>keine Beweidung</u>
<u>Geschützter Waldrand</u>	<u>grüne Dreiecke</u>	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> – <u>Vernetzungselement (Wanderkorridor)</u> – <u>prägt Landschaftsbild</u> – <u>Windschutz</u> – <u>vielfältiger Übergangsbereich Wald/Kulturland</u> 	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten</u> – <u>periodisch verjüngen</u> – <u>keine vorgelagerten Aufforstungen</u> – <u>extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)</u>

<u>Hochstamm-Obstgarten</u>	<u>Grün (Ho)</u>	<u>Erhalt der Hochstamm-Obstbäume</u> <u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> <u>Förderung der Vogel- und Insektenvielfalt im Obstgarten</u>	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Das Schutzobjekt setzt sich aus Hochstamm-Obstbeständen und artenreichen Heuwiesen zusammen. Hochstamm-Obstgärten prägen das Landschaftsbild und besitzen einen hohen ökologischen Wert in Kombination mit artenreichen Heuwiesen.</u> – <u>Im Hochstamm-Obstgarten sind abgehende Bäume zu ersetzen. Als Ersatz werden auch ökologisch wertvolle einheimische Feldbäume wie Eichen, Linden, Nussbäume, Ahorne und Vogelkirsche anerkannt. Die Gemeinde beteiligt sich finanziell an Neu- und Ersatzpflanzungen sowie an der Pflege der Hochstamm-Obstbäume.</u> – <u>Ersatzpflanzungen für "quer"-stehende Bäume bei Umsetzung der Massnahmen sind möglich, sofern es sich um wenige Ausnahmen handelt. Ältere gesunde Bäume sind ökologisch sehr wertvoll und sollten, wenn immer möglich erhalten werden.</u> – <u>Für die Pflege der Hochstammbestände gelten die Bewirtschaftungsanforderungen für Hochstamm-Feldobstbäumen der Qualitätsstufe II gemäss Direktzahlungsverordnung.</u> – <u>Die Baumdichte über die jeweilige Naturschutzzone beträgt minimal 30 Bäume pro Hektare und maximal 100 Bäume pro Hektare. Dabei entspricht 1 Baum = 1 Are.</u> <u>1 Hektare = mindestens 30 Bäume plus mindestens 15 a Zurechnungsfläche</u>
-----------------------------	------------------	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> – <u>Die Zurechnungsfläche muss mindestens 0.5 a pro Baum sein und darf eine Maximaldistanz von 50 Metern zum Obstgarten aufweisen. Die entsprechenden Bewirtschaftungen entsprechen den Vorschriften der DZV und den Forderungen dieses Reglements (betrifft die Extensiven Wiesen mit Strukturelementen (ExW)).</u> – <u>Falls die Maximalabstände von 50 Metern zwischen den einzelnen Teilgebieten von Hochstamm-Obstgärten eingehalten werden, so können diese für die Mindestdichte von 30 Bäumen pro ha gesamthaft betrachtet werden.</u> – <u>Als Zurechnungsfläche gelten: Extensiv genutzte Wiese, wenig intensiv genutzte Wiese (mit Qualitätsstufe II), extensiv genutzte Weide (mit Qualitätsstufe II), Waldweise (mit Qualitätsstufe II), Streuefläche, Buntbrache, Rotationsbrache, Saum auf Ackerland sowie Hecken, Feld- und Ufergehölze.</u>
<u>Markanter Einzelbaum</u>	<u>Punktdarstellung grün</u>	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Schutz von ökologisch wertvollen sowie Orts- und Landschaftsbild prägenden markanten Einzelbäumen</u> 	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume und der Naturobjekte gefährden, sind zu vermeiden.</u> – <u>Die Beseitigung der geschützten Einzelbäume ist bei zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) erlaubt, bedarf jedoch der Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen.</u> – <u>Ist ein Versatz / Verschiebung der geschützten Einzelbäume unumgänglich, ist eine Genehmigung der Baubehörde erforderlich. Grundsätzlich gilt eine Ersatzpflanzung mit artgleichen</u>

			<p><u>oder einheimischen und standortgerechten Bäumen. Zuständig ist die Grundeigentümerin / der Grundeigentümer.</u></p> <p>– <u>Die Gemeinde kann Ersatzpflanzungen finanziell unterstützen.</u></p>
<u>Weiher</u>	<u>Punkt-darstellung blau</u>	– <u>Laichgebiet, Brutbiotop</u>	– <u>Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</u>
<u>Amphibienverbund Walimatt</u>	<u>Diag. Schraffur gelb</u>	<p><u>Amphibienlaichgebiet</u> <u>Kernzone (AL-K):</u> <u>Laichgebiet, Brutbiotop</u> <u>Amphibienlaichgebiet</u> <u>Umgebungszone (AL-U):</u> – <u>Landlebensraum und</u> <u>Wanderkorridor für</u> <u>Amphibien</u></p>	<p>– <u>1–2 Schnitte pro Jahr, Mahd mit Balkenmäher ausserhalb der Laichaktivität und dem Austritt der Amphibien aus den Gewässern, Schnittgut abführen</u></p> <p>– <u>Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</u></p> <p>– <u>Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher)</u></p> <p>– <u>Extensive Wiese oder Weide, 2 Nutzungen pro Jahr;</u></p> <p>– <u>bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni</u></p> <p>– <u>Keine Dauerweide, keine Zufütterung</u></p> <p>– <u>Strukturanteil von 5–10 % (z.B. Kleinstrukturen, Rückzugstreifen, Gebüschgruppen)</u></p>
<u>Aussichtspunkt</u>	<u>Schwarzes Dreieck</u>	– <u>Aussicht auf den Ortskern und das Sisslerfeld freihalten</u>	– <u>Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</u>

§ 25***Hecken, Ufer- und Feldgehölze***

¹– ~~Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.~~

²– ~~Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.~~

Übernahme in § 30 Naturobjekte

~~³ Eine Beseitigung der in den Plänen bezeichneten Objekte bedarf der Zustimmung des Gemeinderates, jene von Ufergehölzen zusätzlich der Bewilligung des Baudepartementes. In jedem Fall hat der Verursacher in der gleichen Region Ersatz zu schaffen.~~

Übernahme in § 30 Naturobjekte

~~§ 26~~

~~Waldränder~~

~~¹ Besonders wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten.~~

Die Gemeinde hat entschieden auf eine vollständige Unterschutzstellung der Objekte des Bauinventars zu verzichten. Stattdessen wird die alternative Schutzkonvention angewendet. Damit fällt der Entscheid ob und in welchem Umfang ein Objekt zu schützen ist erst bei einer konkreten Veränderungsabsicht für das Objekt.

§ 31

Baudenkmäler mit kommunaler Bedeutung

- ¹ Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar und zur Orientierung im allgemeinen Nutzungsplanung aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.
- ² Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.
- ³ Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.
- ⁴ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.
- ⁵ Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.
- ⁶ Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.
- ⁷ Die unter Schutz gestellten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.

§ 32

Kulturobjekte und historische Verkehrswege

- ¹ Die im Kulturland- oder Bauzonenplan bezeichneten und in Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Für den Schutz von historischen Verkehrswegen soll mit dem Departement Bau, Verkehr und

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historische Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

Umwelt, Abteilung Tiefbau, Kontakt aufgenommen werden. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden.

§ 33

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlost lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

Neuer Paragraph in Anlehnung an die Muster-BNO zur Sicherstellung, dass die Schutzobjekte auch gepflegt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ ~~27~~ 34

Materialabbauzone

- ¹ Die Materialabbauzone umfasst die Gebiete "Sisslerfeld" (I), "Hinter Ehlenberg" (II) und "Stettenen" (III). Die Gebiete I und II sind vorübergehend für die Entnahme von Kies bestimmt, das Gebiet III für die Entnahme von Mergel.
- ² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des kantonalen Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.
- ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁴ Nach erfolgtem Abbau sind die Gebiete gemäss Bewilligung zu rekultivieren bzw. herzustellen.

§ ~~28~~ 35

Kieswerkzone

- ¹ Die Kieswerkzone ist für die Anlage und den Betrieb des Kieswerkes (Umschlag, Aufbereitung und Verwertung) bestimmt.
- ² Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen ~~Baudepartementes~~ Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (~~Koordinationsstelle Baugesuche~~ Abteilung für Baubewilligungen).
- ³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

§ ~~29~~ 36

Materialaufbereitungszone

- ¹ Die Materialaufbereitungszone ist für die Anlage und den Betrieb einer Bauschutt- sowie Belagsaufbereitung und -sortierung bestimmt (Umschlag, Trennung, Aufbereitung und Wiederverwertung).
- ² Bauten und Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Baudepartementes (Koordinationsstelle Baugesuche).
- ³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

§ 36a

Deponie- und Materialabbauzone Chremet

- ¹ Die Deponie- und Materialabbauzone Chremet dient der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial gemäss Anhang 5, Ziffer 1 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA SR 814.600) sowie dem Kiesabbau.
- ² Der vorgängige Abbau der vorhandenen Kiesreserven ist nur im diagonal schraffierten Bereich zulässig. Der gepunktete Bereich ist allein für die erforderliche Erschliessung des Deponie- und Abbaubetriebs bestimmt. Die Erschliessung hat rationell zu erfolgen.
- ³ Bauten und Anlagen für den Deponie- und Abbaubetrieb sind soweit erforderlich nur für die Dauer der jeweiligen Deponie- oder Abbautätigkeit zulässig und anschliessend wieder zu beseitigen. Der Bau eines Kieswerks ist nicht zulässig.
- ⁴ Die betriebsbedingt offene Fläche ist auf das Minimum zu beschränken. Gebiete, die noch nicht abgebaut sind oder die für die landwirtschaftliche Nachnutzung rekultiviert sind sowie die nicht für das Deponie- oder Abbauvorhaben bestimmten Flächen (beispielsweise Radroute Nr. 4 (Kaisterstrasse), Abstand zur Erdgasleitung: 3 m oder Kantonsstrasse: ca. 13 m), unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Zur Rodung vorgesehene Waldfläche sowie Ersatzaufforstungsflächen unterstehen bis zur Rodung beziehungsweise ab der Ersatzvornahme den Bestimmungen über den Wald.
- ⁵ Während und nach dem Kiesabbau- und Deponiebetrieb sind zur Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von maximal 15 % des Projektperimeters zu leisten. Diese Massnahmen sollen primär den Lebensraumverbund der benachbarten Naturschutzgebiete Ankematt und Mattenplätz sowie des neu entstehenden Naturschutzgebiets «Hinter Elenberg» sicherstellen und werden in den Abbau- und Rekultivierungsplänen konkretisiert. Innerhalb des Deponieperimeters erfolgt die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen entsprechend dem Baufortschritt. Ausserhalb des Deponieperimeters sind ökologische Ausgleichsmassnahmen spätestens bei Baubeginn zu realisieren.

Der Paragraph zur Deponie- und Materialabbauzone wurde durch die Teiländerung Deponie- und Materialabbauzone Chremet in die BNO eingefügt. Der Beschluss dazu erfolgte am 28. Juni 2024, die Genehmigung ist ausstehend.

- ⁶ Im Baugesuch sind nebst dem eigentlichen Materialabbau und der Deponie die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Sicherstellung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen gemäss Abs. 5 nachzuweisen. Die kommunale Baubewilligung setzt eine kantonale Zustimmung voraus.
- ⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 30 Übriges Gebiet

- ~~¹ Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gebiet bezeichnet.~~
- ~~² Die Zulassung von Bauten und Anlagen richten sich nach den Vorschriften von Art. 24 RPG sowie § 22 dieser BNO.~~

Sämtliche Flächen in der Gemeinde müssen einer Nutzungszone zugewiesen werden. Daher kann dieser Paragraph gestrichen werden.

3.7 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 37

Hochwassergefahrenzone HWZ in der Bauzone

- ¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
- ² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.
- ~~³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.~~
- ⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, die im Geoportal des Kantons sowie auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- ⁵ 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.
- ⁶ § 36c BauV bleibt anwendbar.

§ 38Freihaltezone Hochwasser FHZ

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasser-rückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der Besitzstandsgarantie erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

a) erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,

b) keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,

c) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,

d) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und

e) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

4.1 Ausnutzung

§ 31 Gewerbe

¹ ~~Als nicht störende 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.~~

² ~~Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.~~

Die Definition zum Störmass von Betrieben wurde durch die Revision vom November 2021 in die kantonale Bauverordnung übernommen.

4.24.1 Abstände

§ ~~32~~ 39

Abstände gegenüber dem Kulturland

~~Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden.~~

¹ Gegenüber der Bauzonengrenze gilt für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand. Für Kleinbauten kann der Gemeinderat eine Reduktion auf 2 m bewilligen, wenn die Erstellung der Baute zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

In BGE 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018 hielt das Bundesgericht fest, dass Wohnbauten so weit von der Grenze zur Landwirtschaftszone zurückzusetzen seien, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr habe. Dies lasse sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen. Mitzubersichtigen seien dabei die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse.

Angesichts dieser Rechtsprechung ist die generelle Reduktion des Kulturlandabstands auf 2 m für Gebäude problematisch und je nach Anwendungsfall allenfalls bundesrechtswidrig. Es muss sichergestellt sein, dass die Baubewilligungsbehörde die zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts einzelfallweise berücksichtigen kann. Die Bestimmung sollte daher so angepasst werden, dass der Abstand mindestens dem Grenzabstand

entspricht und eine Reduktion auf 2 m vom Gemeinderat nur bewilligt werden kann, soweit die Erstellung der Baute zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. Auf diese Weise kann der Gemeinderat einzelfallweise die Interessen des Bewirtschafters des angrenzenden Kulturlands besser berücksichtigen und gegebenenfalls an einem grösseren Abstand festhalten.

Änderungen an der BNO

Erläuterungen

5 Innere Siedlungsentwicklung

§ 40

Optimale Baulandnutzung

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen, das heisst, die Ausnützung darf nicht deutlich unter den Richtwerten der jeweiligen Zonen liegen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonen-gemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

Nicht zonengemäss bebaubare Teilgrundstücke, die im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten nicht optimal ausgenützt sind, das heisst, deren Ausnützung deutlich unter den Richtwerten der jeweiligen Zonen liegen, sollen mit dieser Bestimmung verhindert werden.

§ 41

Innenentwicklung

¹ Innerhalb der Wohnzone W2 und der Wohn- und Arbeitszone WA2 ist zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ein Vollgeschoss zulässig. Dabei gelten nachfolgende Grundmasse abweichend von der Regelbauweise.

In den reinen W2-Wohngebieten sowie der Wohn- und Arbeitszone WA2 soll alternativ ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Attika-/Dachgeschosses oder begehbaren Flachdächer gebaut werden können – mit der Bedingung, dass die hohen qualitativen Anforderungen eingehalten werden, die auch bei einer Arealüberbauung angewendet werden. Die Forderung nach moderaten Innenentwicklungsmassnahmen gingen aus dem Entwicklungsleitbild hervor.

	<u>Ausnützungsziffer (Richtwert)</u>	<u>Vollgeschosse max.</u>	<u>Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. (m)</u>	<u>Gesamthöhe max. (m)</u>
<u>Wohnzone W2 und WA2</u>	<u>0.7</u>	<u>3</u>	<u>11.00</u>	<u>11.00</u>

Dieser Nutzungsbonus ermöglicht, anstelle eines Attikageschosses (60 % der Fläche eines Vollgeschosses) ein vollwertiges Vollgeschoss über die ganze Fläche zu erstellen, d.h. ohne Dachterrasse des Attikas. Ein zusätzliches Attikageschoss ist dabei jedoch nicht zulässig, demzufolge bleibt die Gesamthöhe der Baute gleich hoch. Bezweckt wird damit, dass statt grossen Wohnungen über zwei Geschosse (oberstes Vollgeschoss + Attika) neu zwei Vollgeschosse mit je einer Wohnung erstellt werden können. Beispiel: Statt eines Einfamilienhauses in der W2 über zwei Geschosse (z.B. 3 Personen) ein kleines Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen (z.B. 9 Personen), ohne dass der Fussabdruck des Gebäudes und die Gesamthöhe grösser werden. Dies fördert auf verträgliche Weise eine höhere Anzahl Einwohner pro Fläche bzw. die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Person. Zugleich werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt, um eine gute Einordnung sicherzustellen (qualitative Anforderungen gemäss Arealüberbauung, Fachgutachten).

² Voraussetzung für diesen Nutzungsbonus sind, dass

- a) die gegenüber der Regelbauweise gemäss §8 BNO zusätzlich mögliche Ausnützung ausschliesslich für den Ausbau des obersten Geschosses verwendet wird und
- b) es kein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss sowie keine begehbaren Dachterassen gibt und
- c) insgesamt mindestens zwei eigenständige Wohneinheiten entstehen.

³ Die hohen qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden und im Bauge-such auszuweisen.

⁴ Die Erleichterung gemäss Abs. 1 ist mit den Nutzungsboni gemäss § 35 BauV (Minergie) und § 39 BauV (Arealüberbauung) nicht kombinierbar.

§ 42

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W3 und WA3 zulässig.

² Die Mindestfläche für Arealüberbauungen beträgt 1'500 m².

³ Im Rahmen von Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Die erlaubte Fassaden- und Gesamthöhe gemäss § 6 erhöht sich damit um 3.2 m.

Änderungen an der BNO

Erläuterungen

6 Bauvorschriften

6.1 ~~Baureife und Erschliessung~~

§ ~~33~~

Benützung von Privateigentum

- ~~¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.~~
- ~~² Sofern es das öffentliche Interesse erfordert, dürfen~~
- ~~— Strassentafeln, Verkehrssignale, Verbots- und Hinweistafeln, Lampen, Hydranten, Schieber, Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dgl. auf Privatgrundstücke und~~
 - ~~— öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und dgl. an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.~~
- ~~³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~

Mit der Revision vom November 2021 übernommen in die kantonale Bauverordnung (§ 19 Abs. 3).

6.2 6.1 Technische Bauvorschriften

§ ~~34-43~~

Allgemeine Anforderungen

- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.
- ~~¹ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.~~

Abgedeckt durch allgemeinen Paragraphen zur Begutachtung (§ 65 BNO)

§ ~~35-44~~

Energiesparmassnahmen

- ¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten usw.) müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 70 % des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser für den neuen Gebäudeteil mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

²³ Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten mit Wohnnutzung sind diese so auszurüsten, dass mindestens 30 % des massgeblichen Bedarfes mit erneuerbarer Energie gedeckt werden. ~~Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.~~

Geregelt in § 51 Abs. 2 BauG und § 36 BauV

6.36.2 Wohnhygiene

§ ~~36~~45

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 nur in Ausnahmefällen und an nördlich exponierten Hanglagen gestattet.

§ ~~37~~46

~~Raummasse, Nebenräume, Balkone~~ Wohnhygienische Vorgaben

¹ ~~Für Neubauten gelten nachstehende Masse~~

~~— Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume~~

~~Raumhöhe: — bei Vollgeschoss mind. 2.30 m~~

~~— bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf~~

~~— mind. 5 m² Fläche~~

~~— Fensterfläche — mind. 1/10 der Bodenfläche~~

~~— (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)~~

~~— Nebenräume in Mehrfamilienhäusern~~

~~— Abstellraum: — pro Wohnung mind. 4 m²~~

~~— (im Estrich oder auf dem gleichen~~

~~— Geschoss wie die Wohnung)~~

~~— Keller: — für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²~~

~~— für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich~~

Mit der Revision vom November 2021 übernommen in die kantonale Bauverordnung (§ 36a).

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

² In ~~der~~ den Dorfkernzonen A und B kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ ~~38~~ 47

Bezug von Wohnungen und Aussenräumen

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

6.46.3 Ausstattung

§ ~~39~~ 48

~~Velos~~, Spielgeräte, Kinderwagen, etc.

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für ~~Velos~~ Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.

Die zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.

§ ~~40~~ 49

Spielplätze Spiel-, Aufenthalts und Erholungsflächen

¹ ~~Bei Mehrfamilienhäusern hat die~~ Die Grösse der Spielplätze Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zum Wohnen genutzten Fläche zu betragen.

Ergänzung gemäss Muster-BNO

² Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an an qualitativen Standorten anzuordnen und mit natürlichen Schattenspendern zu versehen. gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Je nach Altersstruktur der Bewohner einer Überbauung sind mehr oder weniger Spielflächen, dafür mehr Aufenthaltsflächen (z.B. Alterssiedlung)

³ Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

erforderlich. Die Gemeinden können die jeweiligen Anteile nach den konkreten Bedürfnissen im Gestaltungsplan- oder im Baubewilligungsverfahren festlegen.

²⁴ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

²⁵ Bei Mehrfamilienhäusern von mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. Diese Anlagen müssen auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezuges benützbar sein.

6.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

§ 50

Mobilitätskonzept

- ¹ Für Bauprojekte mit über 30 Parkfelder für Personenwagen ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.
- ² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird und umfasst insbesondere:
 - a) Definition von Zielen
 - b) Angebote im Carsharing
 - c) Anreizsysteme zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
 - d) zu treffende Informationsmassnahmen
- ³ Dem Gemeinderat ist in den ersten fünf Jahren jährlich und danach auf Verlangen Rapport zu erstatten. Bei Nichteinhaltung der Vorgaben können ergänzende Massnahmen durch den Gemeinderat festgesetzt werden.
- ⁴ Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.
- ⁵ Für die Beurteilung der Mobilitätskonzepte erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

Ergänzung zur Umsetzung des überkommunalen KGV Sisslerfeldgemeinden

zum Beispiel höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs
Mögliche Anreize sind: verkehrswirksame Parkraumbewirtschaftung, Mobilitätsbonus, Entschädigungen, Beiträge usw.)
Zu möglichen Informationsmassnahmen zählen: Fahrplanangaben, Erreichbarkeit, Fahrgemeinschaften

§ 51

Erstellung von Parkfeldern

- ¹ Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.
- ² Bei Wohnnutzungen richtet sich das Parkfelder-Angebot nach der VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019. Der Richtwert gemäss Norm gilt als maximal Anzahl.
- ³ Bei Nicht-Wohnnutzungen richtet sich das Parkfelder-Angebot nach der VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019. Das Parkfelder-Angebot ist zwischen dem Minimum und dem Maximum gemäss Norm festzulegen.
- ⁴ Zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzungen von Parkfeldern sind möglich.

Ergänzung zur Umsetzung des überkommunalen KGV Sisslerfeldgemeinden

⁵ Im Grundbuch gesicherte Benutzungsrechte an Parkfeldern Dritter dürfen für den Parkfelder-Nachweis angerechnet werden.

§ 52

Parkfelderbewirtschaftung

¹ Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind die öffentlich zugänglichen privaten Parkfelder lenkungswirksam zu bewirtschaften. Der Gemeinderat legt eine Bagatellgrenze (Anzahl Parkfelder) fest.

² Die Höhe der Parkgebühren sowie die Verwendung der Erlöse aus der Parkfelderbewirtschaftung werden im Parkierreglement festgelegt.

Ergänzung zur Umsetzung des überkommunalen KGV Sisslerfeldgemeinden

§ 53

Parkleitsysteme

¹ Der Gemeinderat kann Betreibende von Parkieranlagen auf privatem Grund zum Anschluss an ein Parkleitsystem verpflichten.

Ergänzung zur Umsetzung des überkommunalen KGV Sisslerfeldgemeinden

§ 54

Autoarme Nutzungen

¹ Autoarme Nutzungen können von der Parkfelder-Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf an Parkfeldern über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts, die im Sinne von § 51 minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Ergänzung zur Umsetzung des überkommunalen KGV Sisslerfeldgemeinden

§ 55

Abstellplätze für Velos

¹ Bei der Gestaltung von Abstellplätzen für Velos ist das gegenwärtige Handbuch Veloparkierung des Astras zu berücksichtigen.

Ergänzung zur Umsetzung des überkommunalen KGV Sisslerfeldgemeinden

7 Schutzvorschriften

7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ ~~41~~-56

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach ~~folgenden Kriterien~~ den Kriterien von § 15e BauV:

- ~~a) Stellung (Firstrichtung),~~
- ~~b) Grösse der Baukuben,~~
- ~~e) Wirkung im Strassenraum,~~
- ~~d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,~~
- ~~e) Dachform, Dachneigung,~~
- ~~f) Fassadengliederung,~~
- ~~g) Materialwahl, Farbe,~~
- ~~h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.~~

Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild wurden mit der Revision vom November 2021 in die kantonale Bauverordnung übernommen (§ 15e).

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, und
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ ~~42~~-57

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. ~~Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.~~

² Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden. ~~Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.~~

³ Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Pflanzen der Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz gemäss Inter-Flora:2021 sind nicht gestattet.

⁴ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁵ Steinige Sickerbänder entlang Fassaden sind zulässig sowie auch weitere Kies- und Steinflächen mit nachweislich ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. Reine Stein- bzw. Schottergärten (auch aus Glasschotter) sowie Kunstrasen sind nicht erlaubt.

⁶ Bei Neu- und Umbauten von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich nachzuweisen:

a) genügend Abstellplätze für ~~Zweiräder~~ Velos, Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw.,

b) Gliederung in private und allgemein zugängliche Bereiche mittels baulichen Massnahmen, Terraingestaltung und/oder Bepflanzung,

c) sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung.

⁷ Geländeveränderungen und Randabschlüsse sind möglichst so weit abzuflachen, dass sie auch für Kleinlebewesen überwindbar bleiben. Trockenmauern sind nur gestuft bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

²⁸ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung und Materialisierung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

³ ~~Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.~~

Die Anzahl Starkregenereignisse nimmt mit dem fortschreitenden Klimawandel zu. Um die Gefahr von Überschwemmungen und eine Überlastung des Entwässerungssystems zu vermeiden, sollte möglichst viel Niederschlag direkt auf dem Grundstück versickern können.

Die zunehmende Klimaerwärmung führt auch in gemässigten Breitengraden zu einer Zunahme an Hitzetagen. Um zu vermeiden, dass sich die gebaute Umgebung übermässig aufheizt und diese Wärme auch wieder abstrahlt sind bei der Gestaltung von Oberflächen (Wegen, Parkplätze etc.) möglichst helle und poröse Materialien zu wählen.

Reine Steingärten ohne ökologischen Wert sind nicht erwünscht. Steinflächen mit einer funktionalen oder ökologischen Absicht sind aber möglichst um die Biodiversität im Siedlungsgebiet zu erhalten bzw. erhöhen, sind Aussenräume so zu gestalten, dass sie für Klein- und Kleinstlebewesen möglichst durchlässig bleiben. Dazu zählt die Vermeidung von bodentiefen Einfriedungen, geschlossenen Mauerzügen etc.

§ 58Dachgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
- ² In den Dorfkernzonen A und B sind bei strassenraumprägenden Bauten nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachfenster (Richtwert 0.7 m² Lichtfläche) sind erlaubt. Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone etc.). Dacheinschnitte sind untersagt.
- ³ In den übrigen Zonen, insbesondere den Wohnzonen W2 und W3, sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.
- ⁴ Solaranlagen sind insbesondere in den Dorfkernzonen sowohl gestalterisch als auch baulich sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche einzupassen. Eine Kombination verschiedener Anlagentypen oder mit Dachlukarnen und Dachflächenfenstern ist möglichst zu vermeiden. Leitungen sind in der Regel im Gebäudeinnern zu führen. Eine Voranfrage auf Skizzenbasis mit Aufzeigen der Materialisierung wird empfohlen.
- ⁵ Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10 Grad geneigten Dach zu versehen.
- ⁶ Flachdächer von Gebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen- oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, gemäss SIA-Norm 312: 2013 extensiv zu begrünen. Es ist zu prüfen, ob eine Begrünung trotz anderer Nutzung möglich und sinnvoll ist.

Die Bauverordnung begrenzt – wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt – die Dachdurchbrüche auf max. 2/3 der Fassadenlänge, in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten gelten max. 1/3.

Die Gemeinde verzichtet darauf die Dachdurchbrüche in den Wohnzone und den Wohn- und Arbeitszone weiter einzuschränken.

Begrünte Flachdächer leisten durch die Bepflanzung einen wertvollen Beitrag zur Ökologie im Siedlungsgebiet (Lebensraum für Flora und Fauna). Zudem wirken sie sich nachweislich positiv auf die klimatischen Bedingungen, das Raumklima und auf die Retention (z.B. bei Unwettern) aus.

Abs. 2: Solaranlagen sind in allen Zonen möglich, auch den Dorfkernzonen (was auch im Sinn des RPG und RPV ist), es wird aber eine gute Einpassung gefordert, denn sie haben bei schlechter Gestaltung einen stark negativen Einfluss auf die Dachlandschaft und das Ortsbild. Es ist verhältnismässig, hier Gestaltungsvorschriften festzulegen, die Nutzung der Sonnenenergie wird dadurch nicht übermässig eingeschränkt.

§ 59Gestaltung am Siedlungsrand

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- ⁴² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsändern sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- ³ Stützmauern sind nicht zulässig. Es sind aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden

⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

§ 60

Brandruinen und Baulücken

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Ergänzung gemäss Muster-BNO

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ ~~43~~-61

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen WA2 und WA3, DKA und DKB, ~~SpM~~, OE, A, AS, ASR, ARB und AHE bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen

7.2 Umweltschutz

§ ~~44~~-62

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung ihresseines 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 ~~Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben~~ Es sind 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

Lichtemissionen

- ¹ Aussenbeleuchtungen haben sich nach der «Wegleitung zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU zu richten.
- ² Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
- ³ Leuchtreklamen und beleuchtete Reklamen sind nur zulässig soweit sie betrieblich notwendig sind. Sie sind von 22 Uhr bis 6 Uhr resp. ausserhalb der Betriebszeiten abzuschalten.

Die Gemeinde Eiken möchte einen Beitrag zur Reduktion von unnötigen Lichtemissionen leisten. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden (vgl. BAFU, abrufbar unter: www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren).

§ 45 Lärmschutz

~~Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.~~

Die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte, möglich Massnahmen sowie Ausnahmeregelungen sind im Umweltschutzgesetz bzw. der Lärmschutzverordnung abschliessend geregelt.

Änderungen an der BNO

Erläuterungen

8 Vollzug und Verfahren

§ 46-64

Zuständigkeit

- 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.

~~Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.~~

Die Gemeinde Eiken hat keine Baukommission und beabsichtigt auch nicht eine solche einzusetzen. Die Bestimmung kann daher gestrichen werden.

§ 65

Begutachtung

¹ Bei Bauvorhaben

- a) in Hochwassergefahrenzonen,
- b) in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild wie den Dorfkernzonen,
- c) in sensiblen Hanglagen
- d) mit (Pflicht-)Gestaltungsplänen,
- e) oder soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern
kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson einholen.

§ 66Beratung

¹ Bei Bauvorhaben wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde einen Erstkontakt aufzunehmen.

§ ~~47~~-67Gebührenreglement

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Experten usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ ~~48~~-68Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt in einem Reglement Richtlinien zum Vollzug des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzes.

§ 69Mehrwertausgleich

¹ Bei der Einzonung von Land in eine Bauzone und gleichgestellten Umzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 30% zu leisten.

Gemeinden haben die Möglichkeit den Abgabesatz auf Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen von 20 auf 30 % zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Eiken Gebrauch

Änderungen an der BNO**Erläuterungen****9 Schluss- und Übergangsbestimmung**

§ 6970Übergangsbestimmungen

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Übergangsbestimmung betreffend Klärung der Rechtslage hängiger Baugesuche.

§ 7071Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

§ ~~49-71~~72Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Der Bauzonenplan vom 4. Dezember 1992 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen

der Kulturlandplan vom 4. Dezember 1992 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen

die Bau- und Nutzungsordnung vom 16. Juni 2000 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen

~~Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 4. Dezember 1992 aufgehoben.~~

Änderungen an der BNO**Erläuterungen****Anhang****Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen****Bundesgesetze und Verordnungen**

- ~~Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979~~
- ~~Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989~~
- ~~Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991~~
- ~~Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991~~
- ~~Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983~~
- ~~Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986~~
- ~~Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985~~
- ~~Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985~~
- ~~Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966~~
- ~~Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991~~

Kantonale Gesetze und Verordnungen

- ~~Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993~~
- ~~Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994~~
- ~~Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) vom 23. Februar 1994~~
- ~~Kantonales Reglement über Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR) vom 23. Februar 1994~~
- ~~Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985~~
- ~~Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung)~~
- ~~Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975~~

Anhänge

Anhang 1:

Naturschutzzonen gemäss § 25

<i>Kategorie</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage</i>	<i>BZP</i>	<i>KLP</i>
Magerwiese / Trockenstandort	MT 1.10	Bordwüeri		x
	MT 1.11	Mattenblätz		x
	MT 1.12	Chrumbacher		x
	MT 1.13	Elenberg		x
	MT 1.14	Bergerhalde		x
	MT 1.15	Bannrai		x
	MT 1.16	Bannboden		x
	MT 1.17	Broom		x
	MT 1.18	Broom		x
	MT 1.19	Grossrüti		x
	MT 1.20	Grüt		x
	MT 1.21	Botthalde		x
	MT 1.22	Stalden		x
Vernetzungstreifen inkl. Neuanlage Kleinstrukturen	Ve	Birch		x
	Ve	Isler		x

<i>Kategorie</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage</i>	<i>BZP</i>	<i>KLP</i>
Extensive Weide mit Strukturelementen im Bereich der Hochstamm-Obstgärten	ExW 3.10	Chell		x
	ExW 3.11	Chell		x
Feuchtstandort	Fe 6.10	Mattenblätz		x
	Fe 6.11	Fuchsmatt		x
	Fe 6.12	Schmitten		x
	Fe 6.13	Buchstel		x
	Fe 6.14	Bruechmet		x
	Fe 6.15	Tal		x
	Fe 6.16	Oberi Chremet		x
	Fe 6.17	Walimatt		x

Naturobjekte gemäss § 27

Kategorie	Objekt	Lage	BZP	KLP
Hecke mit Pufferstreifen	9.01	Chessel		x
	9.02	Chessel		x
	9.03	Wart		x
	9.04	Chessel		x
	9.05	Wart		x
	9.06	A3		x
	9.07	A3		x
	9.08	A3		x

9.09	A3	x
9.10	A3	x
9.11	A3	x
9.12	Schlatt	x
9.13	I de Reben	x
9.14	A3	x
9.14	Wuerhüsli	x
9.15	A3	x
9.16	Hinter Göttisloo	x
9.17	Schmitten	x
9.18	Walimatt	x
9.19	Netzi	x
9.20	Netzi	x
9.21	Im alte Bergli	x
9.22	Im alte Bergli	x
9.23	Im alte Bergli	x
9.24	Elenberg	x
9.25	Elenberg	x
9.26	Im alte Bergli	x
9.27	Längge	x
9.28	Im alte Bergli	x
9.29	Elenberg	x

9.30	Elenberg	x
9.31	Elenberg	x
9.32	Wigarten	x
9.33	Wigarten	x
9.34	Widenmatt	x
9.35	Widenmatt	x
9.36	Widenmatt	x
9.37	Oberi Widenmatt	x
9.38	A3	x
9.39	Unteren Ofen	x
9.40	Schlattrai	x
9.41	Unteren Ofen	x
9.42	A3	x
9.43	A3	x
9.44	A3	x
9.45	Unteri Gramet	x
9.46	Gramet	x
9.47	Lindenboden	x
9.48	A3	x
9.48	A3	x
9.49	A3	x
9.50	A3	x

9.51	Lei		x
9.52	Lei		x
9.53	Rötler		x
9.54	Rötler		x
9.55	Hasenrüti		x
9.56	Broom		x
9.57	Broom		x
9.58	Broom		x
9.59	Broom		x
9.60	Broom		x
9.61	Broom		x
9.62	Boll		x
9.63	Broom		x
9.64	Grund		x
9.65	Hinterdorf	x	x
9.66	Altegg		x
9.67	Altegg		x
9.68	Bruechmet		x
9.69	Bruechmet		x
9.70	Grüt		x
9.71	Botthalde		x
9.72	Botthalde		x

	9.73	Botthalde	x
	9.74	Botthalde	x
	9.75	Botthalde	x
	9.76	Botthalde	x
	9.77	Stalden	x
	9.78	Stalden	x
	9.79	Steindlete	x
	9.80	Unteri Gramet	x
	9.81	Haufgarten	x
	9.82	Neumatt	x
	9.83	Chürzi	x
Geschützter Waldrand	10.10	Bergerhalde	x
	10.11	Bannboden	x
Hochstamm-Obstgarten	5.10	Unter de Lucke	x
	5.11	Chell	x
	5.12	Grüt	x
	5.13	Chell	x
Markanter Einzelbaum	11.01	Geeren	x
	11.02	Lindenboden	x
	11.03	Lindenboden	x
	11.04	Lindenboden	x
	11.05	Lindenboden	x

11.06	Lindenboden	x
11.07	Lindenboden	x
11.08	Lindenboden	x
11.09	Lindenboden	x
11.10	Lindenboden	x
11.11	Lindenboden	x
11.12	Lindenboden	x
11.13	Lindenhübel	x
11.14	Lindenhübel	x
11.15	Lindenhübel	x
11.16	Lindenhübel	x
11.17	Lindenhübel	x
11.18	Lindenhübel	x
11.19	Lindenhübel	x
11.20	Lindenhübel	x
11.21	Lindenhübel	x
11.22	Lindenhübel	x
11.23	Lindenhübel	x
11.24	Lindenhübel	x
11.25	Lindenhübel	x
11.26	Station Eiken	x
11.27	Hofacher	x

11.28	Hofacher	x	
11.33	Mitteldorf	x	
11.34	Mitteldorf	x	
11.35	Mitteldorf	x	
11.36	Unterdorf	x	
11.37	Unterdorf	x	
11.38	Unterdorf	x	
11.39	Unterdorf	x	
11.40	Usserdorf	x	
11.41	Wassergraben		x
11.42	Netzi	x	
11.43	Netzi	x	
11.44	Netzi	x	
11.45	Netzi	x	
11.46	Netzi	x	
11.47	Netzi	x	
11.48	Netzi	x	
11.49	Netzi	x	
11.50	Netzi	x	
11.51	Netzi	x	
11.52	Netzi	x	
11.53	Netzi	x	

11.54	Netzi	x
11.55	Netzi	x
11.56	Netzi	x
11.57	Netzi	x
11.58	Eilez	x
11.59	Eilez	x
11.60	Walimatt	x
11.61	Elenberg	x
11.62	Elenberg	x
11.64	Vor de Halde	x
11.65	Hasenrüti	x
11.65	Vor de Halde	x
11.66	Broom	x
11.67	Boll	x
11.68	Boll	x
11.69	Isler	x
11.70	Botthalde	x
11.71	Botthalde	x
11.72	Botthalde	x
11.72	Elenberg	x
11.73	Botthalde	x
11.74	Botthalde	x

	11.75	Botthalde	x
	11.76	Botthalde	x
	11.77	Stalden	x
	11.78	Hofacher	x
	11.79	Hinterdorf	x
	11.80	Hinterdorf	x
	11.81	Hinterdorf	x
Weiher	7.01	Lindenhübel	x
	7.02	Foliweid	x
	7.03	Chell	x
Aussichtspunkt	14.10	Elenberg	x
	14.11	Elenberg	x
	14.12	Rebächerli	x
	14.13	Aspacher	x
	14.14	Botthalde	x

Anhang 2:

Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung gemäss Bauinventar gemäss § 31

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
EIK901	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Vinzenz	Kirchgasse	x	
EIK902	Altes Pfarrhaus	Altes Pfarrhaus	x	

(Pfarreizentrum)				
EIK903	Gemeindehaus (altes Schulhaus)	Gemeindehaus		x
EIK904	Gasthof zur Sonne	Gasthof zur Sonne		x
EIK905	Weintrotte	Trottenweg		x
EIK908	Bäuerlicher Vielzweckbau	Hauptstrasse 30		x
EIK909	Bäuerlicher Vielzweckbau	Hauptstrasse 42		x
EIK910	Bäuerlicher Vielzweckbau	Hauptstrasse 24		x
EIK912	Bahnhof Eiken	Bahnhofstrasse 8		x
EIK913	Neues Pfarrhaus	Kirchgasse 4		x
EIK914	Hauptstrasse 21	Hauptstrasse 21		x
EIK915	Schupfarterstrasse 9	Schupfarterstrasse 9		x
EIK916	Schupfarterstrasse 4	Schupfarterstrasse 4		x
EIK917	Milchhäuschen	Bahnhofstrasse		x

Kulturobjekte gemäss § 32

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
EIK918	Lourdesgrotte			x
EIK911A	Brunnen Hauptstrasse		x	