

# Gemeinde Remigen

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

### Auszüge aus der rechtskräftigen BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:  
20. November 1998

Genehmigung durch den Regierungsrat  
26. Mai 1999

### Neue BNO

*Erläuterungen zur neuen BNO*

gelb markierte Texte

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell  
und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,  
schwarz gleich bleibende Begriffe)

*Stand 13. Juni 2024 / Vorlage Gemeinderat*

---

Mitwirkung vom: 1. Juli 2024 bis 31. August 2024

Vorprüfungsbericht vom: .....

Öffentliche Auflage vom: .....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .....

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1. TEIL	Geltungsbereich
	<p>§ 1</p> <p>Geltungsbereich</p> <p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	<p>§ 2</p> <p>Übergeordnetes Recht</p> <p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>
2. TEIL	Raumplanung

	<p>§ 3</p> <p>Sondernutzungsplanung</p> <p>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p>
--	--

1. TEIL	Geltungsbereich
	<p>§ 1</p> <p>Geltungsbereich (M-BNO)</p> <p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	<p>§ 2</p> <p>Übergeordnetes Recht (M-BNO)</p> <p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.</p> <p><i>(bisherigen Abs. 2 BNO weglassen, nicht mehr in M-BNO)</i></p>
2. TEIL	Raumplanung

	<p><b>2.1 Planungsgrundsätze</b></p> <p>§ 3</p> <p>Kommunale Planungsgrundsätze <i>(Hauptziele aus REL Remigen)</i></p> <p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der Standortattraktivität als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen</li> <li>- Ermöglichung einer massvollen Bevölkerungsentwicklung, die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert</li> <li>- Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den Gewerbegebieten</li> <li>- qualitativen inneren Siedlungsentwicklung unter Beachtung der örtlichen Identitäten.</li> <li>- Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes</li> </ul> <p><sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.</p>
--	--

<sup>3</sup> Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung und beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Bedingte Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Innerhalb der im Bauzonenplan als „bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und um für die Überbauung eine insgesamt bessere Gesamtlösung zu sichern. Die „bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezweckt sorgfältig in die offene Landschaft und am Rand der traditionellen Dorfteile eingepasste Gebäude.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes absehen, wenn der Zweck der bedingten Gestaltungsplanpflicht auf andere Weise erfüllt werden kann.

## 2.3 Mehrwertausgleich

### § 5

Mehrwertabgabe  
(basierend auf  
§ 28a BauG)

<sup>1</sup> Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes.

## 2.4 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

Inventare /  
Grundlagenpläne

<sup>2</sup> Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Gebäude, Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungskonzept) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

### § 7

Innere  
Siedlungs-  
entwicklung

<sup>1</sup> Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Anlagen, Strassen- und Freiräumen ein.

<sup>2</sup> Die Gemeinde ist bestrebt, in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere zu initiieren und zu fördern. Sie stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab.

3.1 Bauzonen

§ 4

<sup>1</sup> Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer max.	Gebäuelänge ohne MLZ <sup>1</sup>	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Grenzabstand min.		Empfindlichkeitsstufe <sup>2</sup>	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Wohnzone W	0.40	max. 25 m	7 m	10 m	4.5 m	8 m	II	§ 5
Dorfzone D	-	max. 30 m	9 m	14 m	5 m	8 m	III	§ 6
Gewerbezone G	-	-	10 m	16 m	die Hälfte der Gebäudehöhe, mind. jedoch 5 m		III	§ 7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.						II / III <sup>3</sup>	§ 8

- 1) MLZ = Mehrlängenzuschlag gemäss Absatz 3
- 2) Empfindlichkeitsstufe gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung
- 3) Stufe II gilt für das Areal der Schulanlage

<sup>2</sup> Innerhalb des durch die Gebäude- und Firsthöhe und eine Dachneigung von max. 45 ° a.T. festgelegten Gebäudeprofils ist die Geschosshöhe, unter Vorbehalt von § 6, Abs. 4 auch die Dachform und Dachneigung, sowie die Verteilung der Bruttogeschossflächen auf die Geschosse frei. Dachaufbauten dürfen dieses Gebäudeprofil durchstossen, jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen.

<sup>3</sup> Wird die in der Tabelle festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der kleine Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebende Fassadenlänge um das Mass der Zurückversetzung reduziert werden.

<sup>4</sup> In allen Zonen ist sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

3.1 Bauzonen

§ 8

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Grundsätzliches:  
 . Höhenmasse: Vollgeschosse und Gesamthöhe  
 . Verzicht auf Ausnutzungsziffer (§ 4 BNO'99)  
 . Verzicht auf Mehrlängenzuschlag (§ 4 BNO'99)

Bauzonen	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross		
Dorfzone D	x	(13 m)	(4.0 m)	---	III	§ 9
Dorfrandzone DRZ	2 / 3 *	12 m	4.0 m	6.0 m	III	§ 10
Wohnzone W2	2	11.0 m	4.0 m	6.0 m	II	§ 11
Wohnzone Hang WH	2	9.5 m	4.0 m	6.0 m	II	§ 11
Arbeitszone A	---	13 m	5.0 m	---	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	---	x	x	---	II / III	§ 13

<sup>2</sup> Die mit ( ) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>4</sup> Werden in der Dorfrandzone 3 Vollgeschosse beansprucht (mit \* bezeichnetes Mass), ist ein Fachgutachten nötig, in welchem die sorgfältige Integration in den örtlichen Kontext ausgewiesen wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

## § 6

Dorfzone  
D

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung des Charakters des Dorfkernes. Sie ist für Landwirtschaft, Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt.

<sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in das gewachsene Orts- und Strassenbild einfügen. (§ 36.2)

<sup>3</sup> Für Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung und Zweckbestimmung sind Ausnahmen von den Massvorschriften möglich, wenn diese aus betrieblichen Gründen nötig und für die Nachbarn zumutbar sind.

<sup>4</sup> Für Hauptbauten sind Giebeldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° a.T. und Dachvorsprüngen vorzusehen. Für untergeordnete An- und Kleinbauten können andere Dachformen bewilligt werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig zu gestalten.

<sup>5</sup> Einzelne Dachaufbauten sind in der Form von Schlepptgauben und Giebellukarnen zulässig und mit dem gleichen Material einzudecken, wie das Hauptdach. Sie müssen vom Traufabschluss und vom First mindestens 1 m, vom Ortsabschluss (Giebelseite) mindestens 2 m Abstand aufweisen.

<sup>6</sup> Einzelne, hochrechteckige Dachflächenfenster bis max. 0.70 m<sup>2</sup> Glaslichtmass können bewilligt werden, wenn sie sich gut ins Dach einfügen.

## § 9

Dorfzone  
D

(Ziel / Zweck)

<sup>1</sup> Die Dorfzone D dient der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der alten, bäuerlich geprägten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.

(Nutzungen)

<sup>2</sup> Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Landwirtschaft und Wohnen.

(Einordnung)

<sup>3</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen in die dörflichen Strukturen einzupassen und sorgfältig zu gestalten. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken und in Randlagen zulässig, wenn keine andere zonentypische Bebauung realisiert werden kann.

(ISOS-Flächen mit  
Erhaltungsziel A  
plus Zeile Alte  
Mönthalerstrasse)

<sup>4</sup> Die Gebäude innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereiche sind insbesondere im strassenseitigen Erscheinungsbild und mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern das Gebäude für das Ortsbild nicht von Bedeutung oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

(Volumenerhalt /  
Nutzungsintensivierung)

<sup>5</sup> Bestehende, für das Ortsbild wichtige Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und ausgebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Höhenmasse. Voraussetzung ist die Erfüllung aller übrigen Bestimmungen zur Einpassung ins Ortsbild.

(Dachgestaltung)

<sup>6</sup> Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m<sup>2</sup> Gebäudefläche können andere Dachformen zugelassen werden. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.

(Dachaufbauten)

<sup>7</sup> Dachdurchbrüche haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Hochrechtwinklige Dachflächenfenster bis 0.95 m<sup>2</sup> Einbaugrösse sind zulässig. Dacheinschnitte sind zu überdachen.

(Umgebung /  
Parkierung)

<sup>8</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung können gemeinschaftlich erfolgen oder auf Gemeinschaftslösungen ausgerichtet werden.

## § 10

Dorfrandzone  
DRZ

(Ziel / Zweck /  
Einordnung)

(Nutzungen)

(Dachgestaltung)

<sup>1</sup> In der Dorfrandzone DRZ sind Bauformen mit klaren, ruhigen Volumen und mit guter architektonischer Qualität zu realisieren. Diese dürfen das äussere Erscheinungsbild der traditionellen Dorfteile nicht beeinträchtigen und müssen sorgfältig gestaltete Aussenräume aufweisen.

<sup>2</sup> Die Dorfrandzone ist für Wohnen, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Restaurants und bestehende Landwirtschaft bestimmt.

<sup>3</sup> Gebäude sind mit Dächern von in der Regel mind. 20° und max. 45° Neigung zu versehen, wobei bei besonders guter Einordnung Ausnahmen möglich sind. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m<sup>2</sup> Gebäudefläche sind andere Dachformen gestattet.

## § 11

Wohnzonen  
W2, W2H

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W2H dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen, sofern keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> In der Wohnzone WH sind Bauten und Anlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung und in die Topographie einzupassen. Terrainveränderungen sind minimal zu halten, Geländeabsätze so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

## § 12

Arbeitszone  
A

<sup>1</sup> Die Arbeitszone A ist für gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsnutzungen sind nur als Fabrikläden bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude zugelassen.

<sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen sind gegenüber dem offenen Landschaftsraum mit optisch wirksamen standortheimischen Bepflanzungen sanft zu integrieren. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.

<sup>3</sup> Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

## § 5

Wohnzone  
W

<sup>1</sup> Die Wohnzone W dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen, sofern sie nicht wesentlich mehr Verkehr erzeugen als Wohnnutzung.

## § 7

Gewerbezone  
G

<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und für betriebsnotwendiges Personal zulässig.

<sup>2</sup> Gewerbebauten müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Der Gemeinderat kann bei Bedarf eine Bepflanzung anordnen.

<sup>3</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.1.

Arbeitszone  
Mühlematten

<sup>4</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Arbeitszone Mühlematten dient zur Erweiterung des bestehenden Betriebes am Mühleweg im Bereich Futtermühle und Landesprodukte. Wird diese Nutzung nicht zu wesentlichen Teilen innert 10 Jahren nach Rechtskraft dieser BNO realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

## § 8

Zone für öff. Bauten  
und Anlagen OeB

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

<sup>3</sup> Gegenüber angrenzenden Bauzonen gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber von 5 m.

## § 9

Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Freihaltung. Zulässig sind ausser den bestehenden Bauten nur solche, die zur Pflege und zum Unterhalt der Zone zwingend erforderlich sind.

<sup>2</sup> Für zulässige Bauten legt der Gemeinderat von Fall zu Fall die Bauvorschriften fest.

## § 13

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OeB

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften (kleiner Grenzabstand) einzuhalten.

## § 14

Grünzone  
GR

<sup>1</sup> Die Grünzone GR dient dem Ortsbild-, Landschafts- und Gewässerschutz sowie dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen Hochbauten freizuhalten.

<sup>2</sup> Nutzung und Pflege haben nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 10

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstanbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Materialabbau ist nicht zulässig.

#### § 11

Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen.

<sup>2</sup> Die einzuhaltenden Bauvorschriften wie Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudelänge etc. werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen, sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Für Hauptbauten gilt gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m, für Klein- und Nebenbauten ein solcher von mindestens 2 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 15

Landwirtschaftszone  
(M-BNO)

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

*(bisherigen Abs. 4 streichen)*

#### § 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> 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 Bepflanzung gut ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind in der Regel zwei **Vollgeschosse** erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Für **Gebäude** gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein **Grenzabstand** aus der halben **Gesamthöhe**, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 12

Rebbauzone <sup>1</sup> Die Rebbauzone ist in erster Linie für die Bewirtschaftung mit Reben bestimmt.

<sup>2</sup> Flächen, die nicht mehr mit Reben bewirtschaftet werden, können als Heuwiesen (§ 13) oder als Weideflächen genutzt werden.

§ 13

Heuwiesen <sup>1</sup> In den im Nutzungsplan speziell bezeichneten Heuwiesen (vergl. Anhang II) ist nur Graswirtschaft und Weidenutzung zulässig. Zur Erhaltung einer artenreichen Pflanzenwelt ist die Düngung mit Klärschlamm untersagt. Der erste Schnitt soll in der Regel nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Hofdünger darf nicht vor dem ersten Schnitt ausgebracht werden.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sowie Aufforstungen sind nicht zulässig.

**3.3 Schutzzonen**

§ 14

Trockenstandorte <sup>1</sup> Als Trockenstandorte sind extensiv genutzte Flächen mit besonderen Pflanzen und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund bezeichnet (vgl. Anhang III). Sie sollen als Lebensräume für schutzwürdige und geschützte Pflanzen und Tiere erhalten bleiben.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Trockenstandorte dienen.

<sup>3</sup> Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Für Pflege und Unterhalt wird nach Bedarf ein Reglement gemäss § 41 erlassen.

§ 17

Rebbauzone <sup>1</sup> Die Rebbauzone ist in erster Linie für die Bewirtschaftung mit Reben bestimmt. Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und der Landschaftsschutzzone.

*(bisherigen Abs. 2 streichen)*

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup> Bestehende, für das Landschaftsbild wichtige Rebhäuschen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.

**3.3 Schutzzonen**

§ 18

Naturschutzzonen im Kulturland <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

*(M-BNO, gekürzt)* <sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiesen	orange	Extensive und artenreiche Magerwiese	Nutzung als Heuwiese möglich; keine Düngung und Beweidung, mit Ausnahme einer schonenden Herbstweide: erster Schnitt frühestens ab 15.06.

§ 15

Naturschutzzonen  
Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen im Wald sind Gebiete mit seltenen Waldgesellschaften und / oder besonderen Waldstrukturen und damit auch Lebensräume seltener, gefährdeter und deshalb schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortgemässen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Besondere Eingriffe zur Erhaltung der Lebensräume gefährdeter Arten sollen nach gegenseitiger Absprache möglich sein.

§ 19

Naturschutzzone  
Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische und standortgerechte Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen.

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

Zone	Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Nutzungseinschränkung
Naturschutzzone Wald	N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen und standortgerechten Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

<sup>5</sup> Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Zone	Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Nutzungseinschränkung
Altholzinsel / Naturwaldreservat	P	Prozessschutz	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen - Gemäss Vereinbarung - naturschutzbedingte Eingriffe zum Schutz und zur Förderung gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in Absprache mit Kreisforstamt möglich
Eichenwaldreservat	E	Sicherung Lebensraum Eichenwald	- Erhalt bestehender Eichen, Bestandes Verjüngung mit Eichen und seltenen Baumarten gemäss Pflegevertrag

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 16

Objektschutzzone  
(OS)

<sup>1</sup> Die Objektschutzzone umfasst den besonders schutzwürdigen Teil des Dorfkernes. Alle Neubauten, Umbauten und Renovationen sind deshalb besonders sorgfältig zu gestalten und müssen sich besonders gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. (vergl. § 36 und 37)

<sup>2</sup> Als Fassadenmaterial sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

<sup>3</sup> Balkone sind nur unter Vordächern zulässig und nach Möglichkeit als "Lauben" zu gestalten.

<sup>4</sup> Bestehende Bauten dürfen ungeachtet von Massvorschriften umgebaut werden, sofern die Stellung und das Volumen grundsätzlich erhalten bleiben und das Erscheinungsbild sich harmonisch ins gewachsene Ortsbild einfügt.

<sup>5</sup> Ersatzbauten (Abbruch und Neubau im gleichen Volumen und grundsätzlich gleichen Erscheinungsbild) sind zulässig, wenn die bestehende Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann.

<sup>6</sup> Abbrüche sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, wenn entweder ein Ersatzbau bewilligt ist oder wenn das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

<sup>7</sup> Baugesuche in der Objektschutzzone sind dem kant. Baudepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat stützt sich bei Baugesuchen in der Objektschutzzone, insbesondere bei Bauvorhaben gemäss Abs. 5, 6 und 7 in der Regel auf ein neutrales Fachgutachten. Dessen Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

#### § 17

Umgebungs-  
schutzzone

<sup>1</sup> Die Umgebungsschutzzone umfasst das weitere Gebiet, in welchem die Bauten mit besonderer Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten sind.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, sofern dies zum Schutze des Ortsbildes nötig ist, von Fall zu Fall ergänzende Bestimmungen über Gestaltung, Material- und Farbwahl erlassen.

<sup>3</sup> Bei Bedarf kann auf Kosten des Gesuchstellers ein neutrales Fachgutachten und/ oder eine Stellungnahme des Baudepartementes eingeholt werden.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

*(bisherigen § 16 BNO streichen, Einpassungsbestimmungen werden in Dorfzone integriert)*

*(bisherigen § 17 BNO streichen, Einpassungsbestimmungen werden in Dorfrandzone integriert)*

## § 18

Landschafts-  
schutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 10, Abs. 1.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## § 20

Landschafts-  
schutzzone  
(M-BNO)

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Schutzonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone und Schutzonen. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen bis 50 a pro Anlage und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

*"L" im Kulturland-  
plan bezeichnet*

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

## § 21

Freihaltebereich  
Hochbauten

<sup>1</sup> Innerhalb der im Kulturlandplan als Freihaltebereich Hochbauten bezeichneten, senkrecht schraffierten Bereiche sind oberirdische Gebäude verboten. Davon ausgenommen sind vereinzelte Weideunterstände, Feldscheunen, Kleinbauten bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu einer Höhe von 4.5 m sowie Witterungsschutzanlagen.

<sup>2</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Freihalteziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.

*"L" im Kulturland-  
plan bezeichnet*

<sup>4</sup> Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an dem im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standort bewilligt werden.

	§ 22
Gewässerraumzone	<p><sup>1</sup> Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei eingedolten Gewässern kommen die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung.</p>
	§ 23
Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb Bauzone	<p><sup>1</sup> Bei 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 im Gewässerraum erstellt werden dürfen.</p>
	§ 24
Hochwassergefahrenzone	<p><sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. Wer in einer Hochwassergefahrenzone oder in einem Gebiet mit Hochwassergefährdung baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.</p> <p><sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p>

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 19

Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Ufergehölze (Anhang V) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

<sup>2</sup> Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn bei Hecken die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert der Hecke nicht vermindert werden.

#### § 20

Hochstammobstbestände

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände (vgl. Anhang IV) haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

Einzelbäume

Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Einzelbäume (vgl. Anhang VI) gelten als geschützte Objekte und sind fachgerecht zu pflegen. Bei natürlichem Abgang ist für geeigneten Ersatz zu sorgen.

Waldränder

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten „besonderen Waldränder“ sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu pflegen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

<sup>3</sup> Die übrigen, nicht speziellen bezeichneten Waldränder können im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend verjüngt, d.h. ebenfalls stufenförmig aufgebaut werden.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 25

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu pflegen.

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Naherholungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen, im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- Artenreichtum möglichst erhöhen, Dornensträucher fördern</li> <li>- Pufferstreifen von 3 m Breite; kein Düngen, kein Mulchen, keine Depots und keine Bauten</li> </ul>
Waldrand	gelbe Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- biologisch und landschaftlich wertvolle Objekte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stufig und strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)</li> <li>- vorgelagerter Krautsaum extensiv bewirtschaften</li> </ul>
Einzelbaum Baumgruppe Baumreihen	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehender Baum bei natürlichem Abgang an gleicher oder ähnlicher Lage ersetzen</li> <li>- Ausnahme nur in begründeten Fällen und bei geeignetem Ersatz</li> </ul>
Hochstammobstbestand	grüner Punktraster	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> </ul>
Feuchtstandort (Weiher / Tümpel)	blauer Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laichgebiet, Brutbiotop</li> <li>- Verlandung aufhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Betreten und Befahren der Wasserfläche</li> <li>- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</li> </ul>
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	Aussicht freihalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>

## § 21

Pufferstreifen

Entlang der Hecken und Waldränder gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.

## § 22

Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern, wegbegleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden.

<sup>2</sup> Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten. Hohlwege dürfen nicht aufgefüllt oder ausplanert werden.

<sup>3</sup> Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS zum Mitbericht zu unterbreiten.

## § 23

Geschützte Gebäude

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan als kommunale Schutzobjekte bezeichneten Gebäude haben eine besondere Bedeutung im Orts- und Strassenbild und sind deshalb in ihrem Volumen (Lage, Stellung, Proportionen) zu erhalten.

<sup>2</sup> Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt, geringfügig erweitert, um- oder neu gebaut werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein Ersatzbau bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist.

<sup>3</sup> Baugesuche, die sich auf kantonale Baudenkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden. (§18 Denkmalschutzdekret)

## § 26

Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern, wegbegleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden.

## § 27

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Brunnen, Grenzsteine) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

## § 28

Gebäude mit Substanzschutz

(M-BNO)

<sup>1</sup> Die im Anhang aufgeführten und im Bauzonenplan / Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

<sup>3</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. Analog § 44 Abs. 4 BNO gilt eine erweiterte Bewilligungspflicht.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 24

Spezialzone Hasel <sup>1</sup> Die Spezialzone Hasel ist für die Erhaltung der bestehenden Gärtnerei, des Zoos, des Restaurants und der PTT-Zentrale bestimmt.

<sup>2</sup> Im schraffierten Bereich sind Bauten und Anlagen zulässig, die der bodenabhängigen Produktion des produzierenden Gartenbaus dienen. Glasbauten müssen sich einwandfrei in die Landschaft einfügen..

<sup>3</sup> Im übrigen Teil der Spezialzone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für die PTT, den Zoo und das Restaurant im bisherigen Umfang betriebsnotwendig sind..

<sup>4</sup> Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall die zulässigen Bauvorschriften. Alle bewilligungspflichtigen Vorkehren bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes bzw. der Baugesuchszentrale.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 29

Spezialzone Hasel <sup>1</sup> Die Spezialzone Hasel ist für die Erhaltung der bestehenden Nutzungen mit Gärtnerei, Zoo, Restaurant und Telekommunikationsgebäude bestimmt.

<sup>2</sup> Im Bereich der bestehenden Gärtnerei sind Bauten und Anlagen zulässig, die der bodenabhängigen Produktion des produzierenden Gartenbaus dienen. Glasbauten müssen sich einwandfrei in die Landschaft einfügen.

<sup>3</sup> Im übrigen Teil der Spezialzone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für die Telekommunikation, den Zoo und das Restaurant im bisherigen Umfang betriebsnotwendig sind.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall die zulässigen Bauvorschriften. Alle bewilligungspflichtigen Vorkehren bedürfen der Zustimmung des Kantons.

	§ 26
Gewerbe	<p><sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p><sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.</p> <p><sup>3</sup> Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen, insbesondere solche, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p>

#### 4.1 Ausnützungsziffer

##### § 30

Ausnutzung	<p><sup>1</sup> Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Bauvolumen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht.</p> <p><sup>2</sup> Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m<sup>2</sup> Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann das Vorliegen eines Gestaltungsplanes mit zugrunde liegendem Richtprojekt verlangen.</p>
------------	---

*(bisheriger § 26 BNO aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)*

## 4.2 Abstände

### § 31

Grosser  
Grenzabstand

<sup>1</sup> In den Wohnzonen ist der grosse **Grenzabstand** gemäss § 9 Abs. 1 BNO einzuhalten. Er kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup> Die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende freie Fläche ist auf der Parzelle anders anzuordnen, wenn:

- a) es die Rücksichtnahme auf den Strassenraum erfordert,
- b) auf eine Baulinie gebaut wird,
- c) ein Gebäude keine eindeutige Hauptwohnseite aufweist oder
- d) die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet ist.

### § 32

Genehmigung  
Grenzabstände

<sup>1</sup> Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion oder Aufhebung der in § 9 Abs. 1 BNO festgelegten **Grenz-** und **Gebäudeabstände** sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden.

### § 28

Ungleiche Verteilung der Grenzabstände

<sup>1</sup> Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup> Eine solche Vereinbarung ist mit dem Baugesuch einzureichen.

*(bisheriger § 28 BNO aufheben, ist in § 47 BauG geregelt)*

### § 33

Grenz- und  
Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem **Grenzabstand**, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene **Grenzabstand**, nicht jedoch der **Gebäudeabstand** einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

## § 34

Strassenabstand gegenüber Gemein-  
destrassen

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen und Parkfelder 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Stützmauern, die höher als 1.80 m sind, müssen zusätzlich zum Abstand gemäss Abs. 1 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Einfriedigungen dürfen max. 1.80 m hoch sein.

## 4.4 Arealüberbauung

### § 25

Arealüberbauungen <sup>1</sup> Arealüberbauungen gemäss § 21 ABauV sind in der Dorfzone zulässig, sofern die einbezogene Arealfläche mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfasst.

## 4.3 Arealüberbauung

### § 35

Arealüberbauungen

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in den Zonen DRZ, W2 und WH zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m<sup>2</sup> aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

<sup>2</sup> Im Rahmen von Arealüberbauungen kann gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches **Vollgeschoss** zugelassen werden, sofern sie ein nicht begehbare Flachdach und kein zusätzlich nutzbares **Attikageschoss** oder **Dachgeschoss** aufweisen.

## 4.4 Weitere Definitionen

### § 36

Abgrabungen

<sup>1</sup> **Untergeschosse** dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der **Fassadenlänge** freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 8.0 m (z.B. für Garagen, Hauseingänge und Erschliessungsanlagen) betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

**5.1 Baureife, Erschliessung**

§ 29

Benützung von Privateigentum

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Hydranten, Schieber, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

**5.2 Technische Bauvorschriften**

§ 30

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 31

Nachisolation bestehender Bauten

Aussenwände bei bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten sind und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

*(aufheben, bisheriger § 33 Abs. 1 BNO in § 110 Abs. 2 BauG geregelt)*

*(aufheben, bisheriger § 33 Abs. 2 BNO in § 110 Abs. 1d BauG / §19 Abs. 3 BauV geregelt)*

**5.1 Technische Bauvorschriften**

§ 37

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

*(bisheriger § 31 BNO aufheben, ist umfassender in § 36 BauV geregelt)*

§ 38

Beschädigte Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz beseitigt oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden, soweit dies verhältnismässig ist.

<sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

## 5.4 Wohnhygiene

### § 32

Orientierung  
der Wohnungen

Die Orientierung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

### § 33

Raumhöhe

<sup>1</sup> Bei Neubauten müssen Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume in Vollgeschossen eine lichte Höhe von mind. 2.3 m aufweisen.

Fensterfläche

<sup>2</sup> Die Fensterfläche von solchen Räumen muss mind. 1/10 der Bodenfläche betragen. Fenster müssen direkt ins Freie führen.

## 5.2 Wohnhygiene

### § 39

Ausrichtung der  
Wohnungen

Die Orientierung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

*(bisheriger § 33 BNO aufheben, ist neu in § 36a BauV geregelt)*

### § 40

Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

## 5.4 Ausstattung

### § 41

Parkfelder

<sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

<sup>2</sup> Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität und ausreichende Grünflächen resultieren. Sie sind mit Sträuchern sanft zu integrieren und können mit Bäumen beschattet werden.

<sup>3</sup> Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

### § 34

Velos, Kinderwagen

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

### § 42

Velos

<sup>1</sup> Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

Kinderwagen,  
Spielgeräte

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen vorzusehen.

### § 35

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

### § 43

Spiel- und  
gemeinschaftliche  
Aufenthaltsflächen

<sup>1</sup> Bei Gebäude ab 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren **Geschossfläche** für Wohnen betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind. Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

- § 36
- Ortsbildschutz
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
- a) Stellung (Firstichtung),
  - b) Grösse der Baukuben,
  - c) Wirkung im Strassenraum,
  - d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
  - e) Dachform, Dachneigung,
  - f) Fassadengliederung,
  - g) Materialwahl, Farbe,
  - h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:
- a) zusätzliche Unterlagen wie 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, insbesondere in der Objektschutzzone und in der Umgebungsschutzzone, sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
  - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
  - e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

### 6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

- § 44
- Ortsbildschutz
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf dem ganzen Gemeindegebiet nach den Kriterien von § 15e BauV.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:
- a) zusätzliche Unterlagen wie Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw. verlangen,
  - b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen,
  - c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
  - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
  - e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.
- Siedlungsrand
- <sup>3</sup> Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Stützmauern und optisch auffällige Einfriedigungen sind zu vermeiden.
- Erweiterte Bewilligungspflicht
- <sup>4</sup> In der Dorfzone sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassaden- und Dachveränderungen sowie Aussenantennen und Parabolspiegel mit einer Fläche von mehr als 0.25 m<sup>2</sup> bewilligungspflichtig.

## § 45

### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachdurchbrüche haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorfzone Abweichungen bis zwei Drittel der Fassadenlänge zugelassen werden.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme begehbare Terrassen und von Solaranlagen sind auf Hauptbauten Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

## § 46

### Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben dem **massgebenden Terrain** und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup> Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem **massgebenden Terrain** in der Ebene nicht höher als 1.0 m und am Hang nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In einem Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bekämpfungspflichtige Pflanzen wie z.B. Feuerbrandwirtspflanzen dürfen nicht gepflanzt werden (Feuerdorn, Cotoneaster usw.; Ausnahme Obstbäume). Reine Schottergärten sind nicht zugelassen. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen.

## § 37

### Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

## 6.2 Umweltschutz

### § 38

Einwirkungen

<sup>1</sup> Bei der Ausübung des Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft und die weitere Umgebung zu vermeiden.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

## 6.2 Umweltschutz

*(§ 38 aBNO ganz weglassen)*

### § 47

Aussen-  
beleuchtungen

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

<sup>2</sup> Für Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

## 7. TEIL Vollzug und Verfahren

---

	§ 39
Zuständigkeit	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.</p> <p><sup>2</sup> Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.</p>
	§ 40
Gebührenreglement	Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
	§ 41
Vollzug Naturschutz, Pflege- und Unterhaltsreglemente	Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, sowie nach Bedarf und in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement Reglemente für den Unterhalt und die Pflege von Schutzzonen und -objekten erlassen.

## 8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

---

	§ 42
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Spezialbauvorschriften Überbauungsplan Lee vom 30.11.1984</li><li>- die Spezialbauvorschriften Überbauungsplan Brunnmatten vom 28.11.1986</li><li>- die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. März 1994</li></ul>

## 7. TEIL Vollzug und Verfahren

---

	§ 48
Zuständigkeit	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Baugesuchen Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>(Abs. 2 aufheben)</p>
	§ 49
Gebührenreglement	Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
	(bisherigen § 41 aBNO aufheben)

## 8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

---

	§ 50
Aufhebung bisherigen Rechts	<p><sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 20. November 1998</li><li>b) Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 20. November 1998</li></ul>
	§ 51
Übergangsrecht	<p><sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p>