

Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)

Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Einleitung

Das Muster für eine Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) soll den Gemeinden und Planungsfachleuten bei der Ausarbeitung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als Vollzugshilfe dienen. Sie enthält umrandete Formulierungsvorschläge und ergänzende Hinweise (Einsatz der Vorschriften, Vorgehen, Auskunftsstellen, usw.).

Die BNO soll nur rechtsetzende Bestimmungen enthalten und sich auf diejenigen Fragen beschränken, in denen den Gemeinden Rechtsetzungskompetenz zukommt. Die Gemeinden sind aufgerufen, ihren Beitrag zur Deregulierung zu leisten. Das übergeordnete Recht von Bund und Kanton ist im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) zusammengefasst. Die M-BNO und das BNR können nebeneinander benutzt werden und geben zusammen einen umfassenden Überblick über das raumrelevante Recht. Dementsprechend sind Systematik und Nummerierung dieser beiden Vollzugshilfen so weit als möglich aufeinander abgestimmt.

Die Musterformulierungen der M-BNO sind lediglich beispielhaft und dürfen nicht unbesehen übernommen werden. Sie müssen auf die Bedürfnisse der einzelnen Gemeinden zugeschnitten werden. Dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Siedlungsqualität sind dabei besondere Beachtung zu schenken. Es soll nur das in die BNO aufgenommen werden, was für die betreffende Gemeinde von Bedeutung ist. Die M-BNO ist unvollständig und bietet bei weitem nicht für alle erdenklichen Konstellationen Musterformulierungen an. In besonderen Fällen muss die Gemeinde für ihr spezifisches Problem eine eigene Bestimmung erarbeiten. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelts berät die Gemeinden und Planungsfachleute gerne bei dieser Arbeit.

Die M-BNO ist im Dezimalsystem aufgebaut. Die Bestimmungen der BNO sind hingegen nach Paragraphen und Absätzen durchzunummerieren.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Raumentwicklung) überarbeitet die M-BNO regelmässig und gibt die aktuelle Version auf Wunsch als Papierkopie oder in elektronischer Form ab. Dasselbe gilt für die ausschliesslich die Musterbestimmungen enthaltende Version. Weitere Richtlinien und Vollzugshilfen finden Sie unter www.ag.ch.

Gemeinde

Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Öffentlich aufgelegt:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: (Datum)

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber/in

Genehmigt vom Grossen Rat / Regierungsrat des Kantons Aargau: (Datum)

Präsident / Landammann

Staatsschreiber

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Übergeordnetes Recht	1
2 Raumplanung	1
2.1 Planungsgrundsätze	1
2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
2.3 Sondernutzungsplanung	2
2.4 Abweichungen mit Gestaltungsplan	2
2.5 Weitere Planungsinstrumente	2
3 Zonenvorschriften	3
3.1 Bauzonen	3
3.1.1 Zonenübersicht	4
3.1.2 Dorfkernzone oder Altstadtzone	5
3.1.3 Kernzone oder Zentrumszone	6
3.1.4 Wohnzonen	6
3.1.5 Wohn- und Gewerbezone	7
3.1.6 Gewerbezone	7
3.1.7 Arbeitszone I	7
3.1.8 Arbeitszone II	8
3.1.9 Industriezone	8
3.1.10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
3.1.11 Grünzone	9
3.1.12 Weitere Bauzonen	9
3.1.13 Standortgerechte gewerbliche Nutzungen	9
3.2 Landwirtschaftszonen	10
3.2.1 Landwirtschaftszone	10
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	11
3.2.3 Speziallandwirtschaftszone	11
3.3 Schutzzonen	12
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	12
3.3.2 Naturschutzzone Wald	15
3.3.3 Weitere Schutzzonen	15
3.4 Überlagerte Schutzzonen	16
3.4.1 Umgebungsschutzzone, Ensembleschutzzone	16
3.4.2 Landschaftsschutzzone	16
3.4.3 Zonen zum Schutz der Gewässer	17
3.5 Schutzobjekte	17
3.5.1 Naturobjekte	17
3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	19
3.5.3 Kulturobjekte	20
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	20
3.6.1 Weilerzone	20
3.6.2 Übergangszone	21
3.6.3 Materialabbauzone	22
4 Definitionen	22
4.1 Ausnützung	22
4.1.1 Ausnützungsziffer	22
4.1.2 Weitere Nutzungsziffern	23
4.1.3 Gewerbe	24
4.1.4 Wohnanteil	24
4.2 Abstände	24
4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland	24
	2

4.2.2	Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	25
4.3	Arealüberbauung	25
5	Bauvorschriften	25
5.1	Baureife und Erschliessung	25
5.1.1	Spezielle Erschliessungsvorschriften	25
5.1.2	Benützung von Privateigentum	26
5.2	Technische Bauvorschriften	26
5.2.1	Allgemeine Anforderungen	26
5.2.2	Energiesparmassnahmen	26
5.2.3	Weitere technische Bauvorschriften	26
5.3	Wohnhygiene	27
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen	27
5.3.2	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	27
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	27
5.4	Ausstattung	28
5.4.1	Abstellplätze	28
5.4.2	Velos, Kinderwagen	28
5.4.3	Spielplätze	28
5.4.4	Weitere Vorschriften über die Ausstattung	28
5.4.5	Sicherheit im öffentlichen Raum	29
6	Schutzvorschriften	29
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	29
6.1.1	Allgemeine Anforderungen	29
6.1.2	Dachgestaltung	30
6.1.3	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	30
6.1.4	Materialablagerungen	30
6.1.5	Weitere Vorschriften zum Ortsbildschutz und zur Gestaltung der Siedlung	31
6.2	Natur- und Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich	31
6.3	Umweltschutz	31
6.3.1	Einwirkungen	31
6.3.2	Lärmschutz	32
6.3.3	Luftreinhaltung	32
6.3.4	Weitere Umweltvorschriften	32
7	Vollzug und Verfahren	32
7.1	Zuständigkeit	32
7.2	Gebühren	33
7.3	Vollzugsrichtlinien	33
7.4	Baubewilligungsverfahren	33
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	34
8.1	Aufhebung bisherigen Rechts	34
9	Anhang	34

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ (1.1)

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ (1.2)

Übergeordnetes Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

²Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

Mit Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften. Sie umfassen die wichtigsten Ergebnisse einer vorgängigen Leitbild-Diskussion und können hier oder in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten werden. Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts (Art. 1 und 3 RPG, §§ 40 und 46 BauG, usw.) sollen dabei nicht wiederholt werden. Diese Ziel- und Zwecknormen sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausführung seines Ermessens stets zu beachten.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ (2.2)

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

Bei der Siedlungserneuerung und Verdichtung handelt es sich um spezielle Planungsgrundsätze. Mit der Aufnahme der vorgeschlagenen Bestimmung kommt die Gemeinde dem Gesetzgebungsauftrag gemäss § 46 BauG nach: Die Gemeinden fördern die verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnützung bestehender Gebäude und schaffen damit die Voraussetzungen für die Sanierung von Ortsteilen und für Arealüberbauungen.

Speziell zur Verdichtung und Siedlungserneuerung geeignete Gebiete können im Zonenplan bezeichnet und mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt werden. Die Gemeinden setzen das Konzept nötigenfalls mittels Gestaltungsplan und Landumlegung um. Das Gebot der Verdichtung und der Siedlungserneuerung muss bei der Nutzungsplanung anderen betroffenen Interessen gegenübergestellt werden. Zu beachten ist, dass durch die Verdichtung Konflikte mit Schutzanliegen entstehen können, da in Ortsbildschutzzonen das gewachsene Siedlungsbild gerade erhalten werden soll.

Bei Verdichtungen und Erneuerungsabsichten in Gebieten, wo Bodenbelastungen vorhanden sein könnten, sind die hierzu verfügbaren Informationen bereits zu Beginn der Planung oder Projektierung via Gemeinde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Umwelt) anzufordern.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ (2.3)

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

Ist auf bestimmten Flächen vorgängig eine Landumlegung oder Grenzbereinigung nötig, kann dies im Plan festgelegt werden. Sollen Sondernutzungsplanungen einen besonderen Zweck zur Folge haben, ist dieser aufzuführen. Gedacht sei insbesondere an Freihaltungen, Siedlungserneuerung, Verdichtung, Objekt- und Ortsbildschutz, Gestaltung des Strassenraumes, ökologischer Ausgleich, Industrieleiserschliessung, usw.. Zur frühzeitigen Abstimmung von Sondernutzungsplanungen mit berührten kantonalen Interessen (z.B. entlang Kantonsstrassen) stellt die Abteilung Raumentwicklung die kantonalen Grundlagen auf Anfrage zur Verfügung.

2.4 Abweichungen mit Gestaltungsplan

Die Gemeinden können in der BNO festlegen, inwiefern Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen dürfen (§ 21 Abs. 2 BauG). Für Abweichungen müssen besondere Vorteile gegenüber der Normalbauweise ausgewiesen werden. Legen die Gemeinden nichts anderes fest, gelten § 21 BauG und § 3 Abs. 2 ABauV.

2.5 Weitere Planungsinstrumente

An dieser Stelle kann auf weitere vorhandene oder noch auszuarbeitende Planungsinstrumente (Leitbild, Gesamtkonzept Parkierung, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept, Verkehrsrichtplan usw.) hingewiesen werden. Diese Planungsinstrumente werden von den zuständigen Gemeindebehörden erlassen. Sie sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und entfalten gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

Gemäss §§ 15 und 46 ff. BauG müssen die Vorschriften über die einzelnen Bauzonen namentlich folgende Bestimmungen enthalten:

- Zweck der Zone (möglichst genaue Umschreibung, insbesondere bei Bauzonen mit Schutzcharakter).
- Zulässige Nutzung (Wohnen; nicht störendes, mässig störendes oder stark störendes Gewerbe; Landwirtschaft; dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen).
- Bauweise (offen oder geschlossen) sowie zulässige Bauformen (Reihenhäuser, Terrassenhäuser usw.), allenfalls Zonen, in welchen Arealüberbauungen nicht zulässig sind.
- Baumasse (Geschosszahl und/oder First- und Gebäudehöhe, Gebäudelänge, evtl. Nutzungsziffern usw.); Grenz- und Gebäudeabstände, Empfindlichkeitsstufen (in der Regel in Tabellenform; vgl. § 3.1.1). Der allfällige Verzicht auf Baumasse mit einzelfallweiser Bestimmung durch den Gemeinderat (z.B. in Kernzonen) ist rechtlich nicht unumstritten und erfordert im Planungs- und im Bewilligungsverfahren eine gründliche Überprüfung der Situation.
- Eventuell Gestaltungsvorschriften (Dachform, Dachgestaltung, Bedachungsmaterial, Dachbegrünung, usw.), Vorschriften über Terraingestaltung (max. zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen), Bepflanzung usw..
- Für Schutzzonen evtl. besondere Vorschriften zur Bewilligungspflicht (§ 59 Abs. 2 BauG, § 30 ABauV) oder zur Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG).

Die Gemeinden sind bei der Ausgestaltung der Zonenvorschriften im Rahmen ihrer Autonomie frei. Die in diesem Kapitel aufgeführten Formulierungen sind als Vorschläge zu verstehen, die auf die Eigenheiten einer Gemeinde angepasst werden müssen.

3.1.1 Zonenübersicht

§ (3.1.1)											
Bauzonen		¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:									
Bauzone	Signatur	Vollge- schosse	Ausnüt- zung	Gebäu- dehöhe	First- höhe	Gebäu- delänge	Gebäu- debreite	Grenzabstand		Empfind- lich- keitsstufe	Zonen- vorschrif- ten
								klein	gross		
Dorfkernzone (Altstadtzone)	D (A) braun									III	§ (3.1.2)
Kernzone (Zentrums- zone)	K (Z) hell- braun									III	§ (3.1.3)
Wohnzone 2	W2 oran- ge									II	§ (3.1.4)
Wohnzone 3	W3 rot									II	§ (3.1.4)
Wohn- / Ge- werbezone 2	WG2 orange schraffiert									III	§ (3.1.5)
Gewerbe- zone	G violett									III	§ (3.1.6)
Arbeitszone I	Ar I hellrosa									III	§ (3.1.7)
Arbeitszone II	Ar II rosa									IV	§ (3.1.8)
Industriezone	I blau									IV	§ (3.1.9)
Zone für öffentl. Bau- ten + Anlagen	OeBA grau									II	§ (3.1.10)
Grünzone	Gr grün									II	§ (3.1.11)

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten OeB-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K (Z), WG und dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

Es ist nicht zwingend, für jede Zone jedes Mass festzulegen (vgl hierzu die einzelnen Zonenvorschriften). Die Gebäudebreite ist z.B. vorab in Altstadt- oder Dorfkernzonen von Interesse.

3.1.2 Dorfkernzone oder Altstadtzone

§ (3.1.2)

Dorfkernzone oder Altstadtzone

¹Die Dorfkernzone D (oder Altstadtzone A) dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe (sofern vorhanden: ... sowie Landwirtschaft).

²Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

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

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

⁵Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

⁶Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovierungen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

Dorfkern- und Altstadtzonen umfassen Gebiete mit erhöhter Schutzwürdigkeit. Bei deren Erlass ist das Bundesinventar über die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) beizuziehen. Fehlt es in Zentren an historisch wertvoller Bausubstanz, so ist eine Zentrumszone ausreichend.

Für die Dorf- und Altstadtzonen empfiehlt es sich, offene Bestimmungen festzulegen, die dem Gemeinderat beim Vollzug genügend Freiraum einräumen. Es ist wichtig, die Schutz- und/oder Gestaltungsziele möglichst präzise zu formulieren und Massstäbe für die Beurteilung zu setzen. Anstelle von festen Baumassen können Richtwerte festgelegt werden. Entscheidend ist, dass der Zonenzweck möglichst genau umschrieben wird. Davon hängt der Erfolg wesentlich ab.

Der Zonenzweck soll in erster Linie durch eine entsprechende Ausgestaltung des Verfahrens (Beratung, Begutachtung, obligatorische Voranfrage, usw.) sichergestellt werden. Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern (§§ 59 Abs. 2 BauG, 30 ABauV). Beim allfälligen Verbot von Aussenantennen (Abs. 5) ist die einschlägige Rechtsprechung zu beachten.

Für die Beratung der Bauwilligen und Behörden können Leitbilder und unverbindliche Richtpläne erstellt werden. Mit dem Erschliessungsplan können Festlegungen über die Gestaltung des Strassenraumes getroffen werden (vgl. § 1 ABauV).

In Gemeinden mit historisch wertvoller Altstadt ist die Aufnahme einer Bestimmung über die Stadtkernforschung angezeigt, wonach Baueingriffe wie Fassadenrenovierung, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Aushub usw. über die Gemeinde der Kantonsarchäologie zu melden sind.

3.1.3 Kernzone oder Zentrumszone

§ (3.1.3)	
Kernzone (oder Zentrumszone)	<p>¹Die Kernzone K (oder Zentrumszone Z) dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist für private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Praxen, Restaurants), höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Wohnungen bestimmt.</p> <p>²Der Wohnanteil beträgt mindestens (z.B. ... %), höchstens aber (z.B. ... %). Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.</p> <p>³Von den Baumassen gemäss (§ 3.1.1) kann mit einem Gestaltungsplan zusätzlich zu § 3 Abs. 2 ABauV von abgewichen werden. Zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung und Umgebung sind Bauvorhaben möglichst im Planungsstadium dem Gemeinderat zu melden.</p> <p>⁴Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine maximale Geschosshöhe von (z. B. 4 m) aufweisen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.</p> <p>⁵Reine Wohnbauten werden nach den Bestimmungen der Wohnzone (z.B. W3) behandelt.</p>

Die Kern- bzw. Zentrumszone dient in erster Linie der Förderung und Erneuerung zentral gelegener Ortsteile mit höherer Baudichte, durchmischten und intensiven Nutzungen und weitgehend fehlender schützenswerter Bausubstanz. Die notwendige Flexibilität im Vollzug erfordert möglichst offene Vorschriften. In bestimmten Gebieten kann daher die Gestaltungsplanpflicht sinnvoll sein. Allenfalls noch vorhandene schützenswerte Bauten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Falls die Errichtung oder der Ausbau von Einkaufszentren, Fachmärkten oder Vorhaben mit vergleichbaren Auswirkungen zugelassen werden sollen, gelten sinngemäss die Voraussetzungen von 3.1.8 / Arbeitszone II.

3.1.4 Wohnzonen

§ (3.1.4)	
Wohnzonen W1, W...	<p>¹Die Wohnzonen W1, W2, dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>²In der Zone W2, W... (eindeutige Ortsbezeichnung) dürfen die Abstände weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Es ist ausschliesslich die offene Bauweise zulässig.</p> <p>³Die Zone W3, W4, ... ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.</p>

3.1.5 Wohn- und Gewerbezone

§ (3.1.5)	
Wohn- und Gewerbezone	Die Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3, ... ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Zur Lösung von Strukturproblemen kann ein minimaler oder maximaler Wohn- oder Gewerbeanteil festgelegt werden (Ziffer 4.1.4).

3.1.6 Gewerbezone

§ (3.1.6)	
Gewerbezone	<p>¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.</p> <p>²Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p>

Für Dienstleistungsbetriebe und Büros empfiehlt es sich, eine Ausnutzungsziffer (AZ) festzulegen. Im Weiteren können Bestimmungen zu einer Sondernutzungsplanpflicht (z.B. ab bestimmter Anzahl Arbeitsplätze), zur Flächenversiegelung, zu Grünflächenanteilen usw. sinnvoll sein.

3.1.7 Arbeitszone I

§ (3.1.7)																	
Arbeitszone I	<p>¹In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen (evtl. inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeit) sowie für das Wohnen zulässig.</p> <p>²In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet "Ortsbezeichnung" betragen die zulässigen Anteile der Nutzflächen (ev. je Parzelle / gekennzeichnetes Teilgebiet):</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Dienstleistung:</td> <td style="width: 35%;">mindestens ... % / m²</td> <td style="width: 35%;">höchstens ... % / m²</td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td>Industrie:</td> <td>mindestens ... % / m²</td> <td>höchstens ... % / m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gewerbe:</td> <td>mindestens ... % / m²</td> <td>höchstens ... % / m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnen:</td> <td>mindestens ... % / m²</td> <td>höchstens ... % / m²</td> <td></td> </tr> </table> <p>³In den Gestaltungsplänen sind mindestens aufzuzeigen:</p>	Dienstleistung:	mindestens ... % / m ²	höchstens ... % / m ²		Industrie:	mindestens ... % / m ²	höchstens ... % / m ²		Gewerbe:	mindestens ... % / m ²	höchstens ... % / m ²		Wohnen:	mindestens ... % / m ²	höchstens ... % / m ²	
Dienstleistung:	mindestens ... % / m ²	höchstens ... % / m ²															
Industrie:	mindestens ... % / m ²	höchstens ... % / m ²															
Gewerbe:	mindestens ... % / m ²	höchstens ... % / m ²															
Wohnen:	mindestens ... % / m ²	höchstens ... % / m ²															

Die Arbeitszone I ist für Gebiete mit dynamischer Entwicklung und intensiver Nutzungsdurchmischung bestimmt. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden mit offenen Bauvorschriften und variablen Nutzungsanteilen gewährleistet, wobei der häufig limitierende Faktor Verkehr besonders zu beachten ist. Die notwendige Detaillierung (z.B. Lage und Ausmass der einzelnen Nutzungen, Erschliessung, Aussenraumgestaltung, Bodenversiegelung, Grünflächenanteil) wird mit dem flexibleren Instrument des Gestaltungsplanes festgelegt. Die betreffenden Gebiete sind daher im Zonenplan mit der Gestaltungsplanpflicht zu versehen (Ziffer 2.3). Die Anzahl Pflichtparkplätze kann gestützt auf ein Gesamtkonzept mit einer zusätzlichen Vorschrift reduziert werden (§ 55 BauG).

3.1.8 Arbeitszone II

Arbeitszone II	<p>§ (3.1.8)</p> <p>¹In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für stark störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Der höchstzulässige Anteil der Nutzflächen für Dienstleistungen beträgt im Gebiet "...." (z.B. 30 %). Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>²Innerhalb des im Zonenplan gekennzeichneten Gebietes "...." sind Einkaufszentren mit insgesamt höchstens m² Nettoladenfläche und Fachmärkte mit insgesamt höchstens m² Nettoladenfläche zulässig.</p> <p>³Innerhalb des im Zonenplan gekennzeichneten Gebietes "...." sind Freizeitparks/Multiplexkinos etc. mit höchstens Y Sitzplätzen und / oder für maximal X Besucherinnen und Besucher pro Tag zulässig.</p>
----------------	---

Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000 m² bedürfen einer besonderen Grundlage im kommunalen Nutzungsplan. Die Ausscheidung von Zonen für Einkaufszentren und Fachmärkte, deren Nettoladenfläche den im Richtplan festgelegten Schwellenwert überschreiten, bedürfen einer vorgängigen Standortfestsetzung im Kantonalen Richtplan. Erweiterungen von bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten, andere Bauten mit vergleichbaren Auswirkungen auf Raum, Verkehr und Umwelt sind gleich zu behandeln (Richtplan S. 4.3 / § 13 Abs. 2 BauG). Hinsichtlich weiterer Detaillierung (Gestaltungsplanpflicht) und Anzahl Pflichtparkplätze siehe oben (Ziffer 3.1.7).

3.1.9 Industriezone

Industriezone	<p>§ (3.1.9)</p> <p>¹Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen bestimmt. Stark störende Betriebe sind zulässig.</p> <p>²Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p>
---------------	--

Mit ergänzenden Bestimmungen kann weiteren wichtigen Anliegen zum Durchbruch verholfen werden (z.B. Versiegelung, Grünflächenanteil).

3.1.10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<p>§ (3.1.10)</p> <p>¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p>
---	--

Mit einem Gestaltungsplan kann im Rahmen des Gesetzes (§ 21 BauG und § 3 ABauV) von den Abstands- und Höhenvorschriften der benachbarten Wohnzonen abgewichen werden. Wo es zweckmässig ist, können auch in der OeBA feste Baumasse festgelegt werden. Wenn die Ausscheidung eines Bereiches für Hochbauten (z. B. Schulhaus) und eines solchen für blosse Flächennutzung (z.B. Friedhof) sinnvoll ist, kann zwischen einer Zone für öffentliche Bauten und einer Zone für öffentliche Anlagen unterschieden werden.

3.1.11 Grünzone

	§ (3.1.11)
Grünzone	<p>¹Die Grünzone dient ... (Schutz bzw. Freihaltung der Umgebung eines Schutzobjektes, Siedlungsdurchgrünung, Erholung, ökologischer Korridor usw.).</p> <p>²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone "....." sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.</p>

Die Grünzone innerhalb des Siedlungsgebietes (§ 15 Abs. 2 lit. b BauG) und umfasst ausschliesslich Grundstücke oder Grundstücksteile mit Bauverbot. Sie wird im Bauzonenplan dargestellt und kann beispielsweise auch als Uferschutzzone, Parkzone, Schrebergartenzone, Grabengartenzone, schutzwürdige Gartenanlagen usw. bezeichnet werden. Die Vorschriften müssen auf die konkreten Schutzanliegen ausgerichtet sein. Entscheidend ist, dass der Zonenzweck möglichst genau umschrieben wird.

3.1.12 Weitere Bauzonen

Das Baugesetz (§ 15 BauG) stellt es den Gemeinden frei, weitere Arten von Bauzonen auszuscheiden (Kurzonen, Ruheazonen, Parkzonen, Schrebergartenzone, Zonen für spezielle Zwecke, usw.).

3.1.13 Standortgerechte gewerbliche Nutzungen

	§
Publikums- und verkehrssensitive Nutzungen	<p>In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone ... / Gebiet: Publikums- und verkehrssensitive Einrichtungen wie Läden von insgesamt mehr als ... m² Nettoladenfläche und Nutzungen mit vergleichbarem Publikums- und Verkehrsaufkommen (Kinos, Freizeitanlagen usw.). • Zone .../ Gebiet: Reine Lager- und Logistikbetriebe. • Zone .../ Gebiet: <p><i>oder</i></p> <p>In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gelten für publikums- und verkehrssensitive Einrichtungen wie Läden von weniger als 3000 m² Nettoladenfläche (NLF) und für Nutzungen mit vergleichbarem Publikumsaufkommen (Kinos, Freizeitanlagen usw.) folgende Grenzwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone .../ Gebiet: Insgesamt max. ... m² NLF und/oder y Parkplätze. • Zone .../ Gebiet: <p><i>und/oder</i></p>

Für publikums- und verkehrsintensive Einrichtungen wie ... (*siehe oben*) gelten folgende Bauvorschriften: (z.B. Mindestausnützungs- oder Baumassenziffer; unterirdische Parkierung; Einpassung und Gestaltung usw.).

In gewerblich nutzbaren Zonen ist oft ein breites Spektrum von Nutzungen mit unterschiedlichen Raumannsprüchen, Verkehrsauswirkungen, Arbeitsplatzzahlen und Wertschöpfung zulässig. Nebst herkömmlichen Gewerbebetrieben betrifft dies z.B. kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen (Läden bis 3'000 m² Nettoladenfläche, Sport- und Freizeitanlagen usw.), arbeitsplatzextensive Lager- und Logistikbetriebe, Tankstellen, Drive-In's usw.

Je nach lokaler und regionaler Lage, Erschliessung, Ortsbild usw. sind solche Einrichtungen auf Grund ihrer Auswirkungen auf Verkehr, Siedlung und Umwelt nicht erwünscht (Verkehrs-, oder Lärmbelastung; Orts- und Landschaftsbild, regionalwirtschaftliche Interessen).

Daher ist es empfehlenswert, die bestehenden und allfällige neue gewerblich nutzbare Zonen auf ihre Eignung für diese Nutzungen zu prüfen. Nach Bedarf sind bestimmte Nutzungen auszuschliessen, zu präzisieren oder zumindest mit geeigneten Bauvorschriften zu versehen (Ausnützungs- oder Baumassenziffer; unterirdische Parkierung, Gestaltung usw.). Zu berücksichtigen sind u.a. kommunale und regionale Interessen (vgl. § 11 BauG). Frühzeitig zu prüfen und ggf. in der BNO umzusetzen sind namentlich die Rahmenbedingungen für Parkierungsanlagen von verkehrsintensiven Einrichtungen¹.

3.2 Landwirtschaftszonen

Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richten sich weitgehend nach dem Bundesrecht. Nach Bedarf können so genannte Speziallandwirtschaftszonen für die über die innere Aufstockung hinaus gehende Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung ausgeschieden werden (früher auch "Intensivlandwirtschaftszonen" genannt). Als weitere besondere Landwirtschaftszonen können die Gemeinden namentlich Rebbauzonen ausscheiden.

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ (3.2.1)

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a* sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

* pro einzelne Anlage

Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ergeben sich aus dem Bundesrecht und insbesondere aus allfälligen zusätzlichen Bestimmungen (vgl. Ziffer 3.4 ff).

¹ Richtlinie zur Ermittlung des Angebots an Parkfeldern für Personenwagen bei verkehrsintensiven Nutzungen vom 7. Juli 2004.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ (3.2.2)	
Bauten in der Landwirtschaftszone	<p>¹Für 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 in die Landschaft einzufügen.</p> <p>²Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>

Für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten im Übrigen die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 16a Abs. 1 und 2 sowie Art. 24 ff. RPG) sowie §§ 68 f. BauG. Einschränkungen ergeben sich dort, wo die Landschaft freizuhalten ist (z.B. Landschaften von kantonaler Bedeutung). Diese Gebiete sind im Zonenplan auszuweisen und mit einer überlagernden Zone oder mit ergänzenden Vorschriften zu versehen (vgl. Ziffer 3.4.2).

Bei der Festlegung der Baumasse in Abs. 2 ist insbesondere bei der Geschoszahl die ortstypische Bauweise zu berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere die notwendigen Immissionsabstände (vgl. auch Ziffer 6.3 ff.).

3.2.3 Speziallandwirtschaftszone

§ (3.2.3)	
Spezial-landwirtschaftszone	<p>¹Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.</p> <p>²In der SPZ "Flurname" sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich ... (ev. nähere Bezeichnung).</p> <p>³In der SPZ "Flurname" sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig. Darunter fallen namentlich (ev. nähere Bezeichnung).</p> <p>⁴Die Bauvorschriften richten sich nach (§ 3.2.2).</p> <p>⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).</p>

In Speziallandwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus zulässig, die über die innere Aufstockung hinausgehen (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG; sog. "bodenunabhängige Produktion"). Bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen sind die Vorgaben des kant. Richtplanes sowie die Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG zu beachten.

Aus den Formulierungsvorschlägen der Absätze 2 und 3 geht hervor, dass für den einzelnen Standort die Zweckbestimmung näher zu umschreiben ist. Damit wird z.B. für den Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber ersichtlich, über welche Erweiterungs-, Ausbau- oder Umnutzungsmöglichkeiten sie verfügen. Gleichzeitig wird erreicht, dass z.B. in einer Speziallandwirtschaftszone für den bodenunabhängigen Gemüsebau nach einer Stilllegung nicht ohne weiteres ein Tierhaltungsbetrieb mit grundsätzlich anderen räumlichen oder umweltbelastenden Auswirkungen errichtet werden kann (z.B. Geruchsemissionen, Erschliessung). Hierzu ist eine Nutzungsplanänderung (Zonenvorschriften und / oder Zonenplan) vorzusehen.

3.3 Schutzzonen

Der Schutz von Natur und Landschaft erfolgt grundsätzlich durch die Ausscheidung von Schutzzonen und durch die Bezeichnung von Schutzobjekten. Bei generellen Schutzvorschriften für eine Gruppe von Objekten (z.B. Gewässer, Hochstammobstbäume) sind, im Interesse einer klaren Regelung und um Missverständnisse zu vermeiden, die Objekte im Zonenplan in der Regel einzeln zu bezeichnen. Hier können ferner die notwendigen Vorschriften zum ökologischen Ausgleich eingeordnet werden.

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

	§ (3.3.1)
Naturschutzzone im Kulturland	<p>¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere (evtl. sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten).</p> <p>²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.</p> <p>³In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.</p> <p>⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.</p> <p>⁵Ausnahmen (nur soweit erforderlich zu bezeichnen): Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
 Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Gelb W (als Ausnahme)	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Herbstweide mit Rindern.
Feuchtgebiete	Blau		Keine Düngung und Beweidung. Kein Betreten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z. B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen).
- Streuwiese	S	Riedwiese/Flachmoor	Streuschnitt im Herbst / Winter.
- Gewässer	G	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.
- Pufferzone	P	Kein Nährstoff-Eintrag im Kerngebiet	Heuwiese, keine Düngung.
Fromentalwiese	-	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt. Keine Flüssigdünger. Keine Stickstoff-Mineraldünger. Beweidung nur Herbstweide mit Rindern. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).
Extensive Weide	-	Artenreiche Weide	Rinderweide. Keine Düngung. Keine Dauerweide. Keine Zufütterung.
Ruderalfläche (ehem. Grube)	-	Pionierarten	Periodisches Abschürfen der Bodenoberfläche.

Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung in der Nutzungsplanung sicher. Sie können weitere Gebiete oder Objekte unter Schutz stellen.

Die Schutzvorschriften sind auf bestehende Verträge abzustimmen (Pacht-, Pflege-, Bewirtschaftungsverträge). Sie können sich auf jene Objekte beschränken, deren Schutz und Pflege nicht bereits vertraglich geregelt ist: Für bestimmte Objekte können aufgrund eines speziellen Vertrages Beiträge zur Abgeltung ökologischer Leistungen ausgerichtet werden. Die Bewirtschaftenden müssen dabei bestimmte Anforderungen und Bedingungen erfüllen. Es handelt sich um Ökobeiträge gemäss der

Direktzahlungsverordnung des Bundes und / oder um kantonale Bewirtschaftungsbeiträge gemäss kantonaler Verordnung über die Abgeltung ökologischer Leistungen (Öko-Verordnung).

Die Festlegungen in der Tabelle können auch als eigenständige Vorschriften ausformuliert werden, wie z.B. die Uferschutzzone (vgl. Beispiele in nachstehenden Ziffern). Massgebend für den Erfolg ist die möglichst präzise Umschreibung des Zonenzweckes. Wichtig ist, dass in der Formulierung die orts- bzw. gebietsspezifischen Verhältnisse berücksichtigt werden.

3.3.1.1 Beispiel: Uferschutzzone

§ (3.3.1.1)	
Uferschutzzone	<p>¹Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.</p> <p>²Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von (i.d.R. 6 m) ab Grenze der Gewässerparzelle auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand. (ev. Ergänzung: In den Bauzonen gilt die Abgrenzung gemäss Bauzonenplan).</p> <p>³Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.</p> <p>⁴Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p>

Bestrebungen, eingedolte Bäche wieder offen zu führen, sind durch den Kanton und die Gemeinden zu fördern und zu unterstützen. Vorbehalten bleibt § 13 des Dekretes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985. Für gewerblich angelegte Kanäle und Verbauungen mit kulturgeschichtlicher Bedeutung können besondere Vorschriften zum Erhalt ergänzt werden.

Ergänzend kann eine Vorschrift eingefügt werden, wonach unumgängliche Verbauungen oder Böschungssicherungen naturnah und mit standortgemässer Bepflanzung (Lebendverbau), nötigenfalls mit Blockwurf aus natürlichen, einheimischen Materialien auszuführen sind; an bereits verbauten Bächen sind die Wiederherstellung eines natürlichen Zustandes sowie die Grundwasseranreicherung anzustreben. Für solche Vorhaben ist in aller Regel eine kantonale Zustimmung notwendig.

3.3.1.2 Beispiel: Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

§ (3.3.1.2)

Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

¹Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.

²Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (ev. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

³Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

3.3.2 Naturschutzzone Wald

§ (3.3.2)

Naturschutzzone Wald

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

²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen.
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
E	Eichenwald	Eichen fördern. Umtriebszeit der Eichen erhöhen.
O	Orchideenreicher Föhrenwald	Periodische Mahd offener Teilflächen.
F	Felsfluren, Schutthalden	Felsen/Blockschutthalden periodisch freiholzen.
A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
R	Naturwaldreservat (grösser als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.

3.3.3 Weitere Schutzzonen

Die Gemeinden können weitere Zonen zum Schutz der Natur ausscheiden, allenfalls in Verbindung mit einer speziellen Neben-, Vor- oder Nachnutzung (Steinbruch, Kiesausbeutung, Fischerei, Erholung, usw.). Im Weiteren können die Gemeinden Flächen für Aufwertungsmassnahmen bezeichnen sowie Zonen vorsehen, die für den ökologischen Ausgleich bestimmt sind.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Umgebungsschutzzone, Ensembleschutzzone

Die Gemeinden können zum Schutz des Orts- und Quartierbildes sowie zur schonenden Überbauung exponierter Bauzonen überlagernde Schutzzonen ausscheiden (Umgebungsschutzzone, Ortsbildschutzzone, Zone mit spezieller Höhenbeschränkung oder Durchgrünungspflicht, Durchblicke, Ortsansichten usw.).

Die ergänzenden Zonenvorschriften sollen neben der Zweckumschreibung nur Abweichungen zur darunterliegenden Grundnutzungszone (in der Regel eine Bauzone) enthalten. Die Bestimmungen sind den örtlichen Bedürfnissen entsprechend auszugestalten. Es kann sinngemäss auf die Vorschriften zur Dorfkernzone (vgl. Ziffer 3.1.2) verwiesen werden.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ (3.4.2)

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone (und der-Zone) überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart / der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie ... (ggf. weiteren, z.B. kommunalen Interessen).

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach (§ 3.2.1). Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie ... (z.B. Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen) verboten.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelnetzwerke usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

Landschaftsschutzzonen werden zur Umsetzung übergeordneter oder kommunaler Schutzinteressen ausgeschieden, namentlich zur Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung und der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan (Kapitel S 2.2 und L 4.1). Weitere Zweckbestimmungen sind denkbar (z.B. Vernetzungskorridore, kommunale Interessen). Die Zweckbestimmung ist in Abs. 1 entsprechend auszugestalten.

Weitere unerwünschte Nutzungen und Kulturen sind in Abs. 2 ausdrücklich aufzuführen. Dies betrifft bei der Umsetzung einer Landschaft von kantonaler Bedeutung z.B. Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen, den produzierenden Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen oder Staudengärten. Wird eine Rebbauzone ausnahmsweise von einer Landschaftsschutzzone überlagert, sind Bauten und Anlagen für die Rebbewirtschaftung (Terrassierungen, Rebremisen etc.) ausdrücklich zuzulassen.

An Stelle einer Landschaftsschutzzone können je nach Schutzziel für die im Zonenplan zu bezeichnenden Teile der Landwirtschaftszone ergänzende Bestimmungen für Bauten und Anlagen erlassen werden (z.B. Unzulässigkeit neuer Aussiedlungen).

Standorte für neue Bauten (Abs. 4) können nur als Ausnahme vorgesehen werden und setzen die Vereinbarkeit mit dem Richtplan voraus. Sie sind im Rahmen des Planungsverfahrens unter Abwägung aller berührten Interessen im Einzelfall zu bestimmen und im Zonenplan kenntlich zu machen (z.B. mit einer Aussparung in der Landschaftsschutzzone; sog. 'Siedlungsei').

Die Gemeinden können für Landschaftsschutzzonen die Baubewilligungspflicht erweitern (vgl. § 59 BauG, 30 ABauV).

3.4.3 Zonen zum Schutz der Gewässer

Die Gemeinden können gemäss § 15 Abs. 2 lit. e BauG u.a. Zonen zum Schutze der Gewässer ausscheiden. Zu beachten ist, dass sich die Ausscheidung solcher Zonen auf den Schutz von Oberflächengewässern bezieht. Die Ausscheidung von kommunalen Grundwasserschutz zonen gemäss § 36 EGGSchG i.V. mit § 8 V zum EGGSchG (Grundwasserfassung; engere und weitere Grundwasserschutzzone) erfolgt über den Weg von Einzelverfügungen.

Weil auch die direkt gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung verfügten Gewässer- und Grundwasserschutz zonen die Nutzungsmöglichkeiten einschränken, sind sie im Zonenplan wenn immer möglich zur Orientierung darzustellen.

3.5 Schutzobjekte

Die nachstehenden Vorschriften zeigen auf, wie Schutzobjekte im Verfahren der Nutzungsplanung ausgeschieden werden können (vgl. insbesondere § 8 Abs. 1 NLD). Bei Schutzvorschriften für eine Gruppe von Objekten (z.B. Gewässer, Hochstammobstbäume) sind im Interesse der Rechtssicherheit die Objekte im Zonenplan in der Regel einzeln zu bezeichnen. Es ist auch denkbar, einzelne Schutzobjekte direkt gestützt auf das BauG mit einer Verfügung unter Schutz zu stellen (vgl. § 40 Abs. 3 lit. b BauG). Ebenso kann dies in einem Gestaltungsplan erfolgen (§ 3 Abs. 1 lit. c ABauV).

3.5.1 Naturobjekte

§ (3.5.1)

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:			
Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken mit Pufferstreifen	hellgrüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken (Punktsignatur)	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden/verjüngen – Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – vorgelagerter Krautsaum von ... m Breite – teilweise Artenzusammensetzung verbessern – keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	schraffiert		<ul style="list-style-type: none"> – Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – keine vorgelagerte Aufforstung – extensiv bewirtschafteter Krautsaum von ... m Breite vorlagern
Hochstammobstbestand (können auch als überlagerte Schutzzone (3.4) aufgeführt werden)	grün punktierte oder schraffierte Fläche		<ul style="list-style-type: none"> – abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäume ersetzen – Ergänzungspflanzungen erwünscht
Uferschutzstreifen (können auch als überlagerte Schutzzone (3.4) oder als Naturschutzzone im Kulturland (3.3) aufgeführt werden)	Punktsignatur; Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je (i.d.R. 6 m) ab Böschungsoberkante	<ul style="list-style-type: none"> – Nährstoffeinschwemmung in Gewässer / Schutzzone/ Schutzobjekt verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> – Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten – Umbruch nicht zulässig
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> – siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element – Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> – Pflege auf lange Lebensdauer – freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiber	Symbol	<ul style="list-style-type: none"> – Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	<ul style="list-style-type: none"> – Aussicht auf Dorfkern freigehalten 	<ul style="list-style-type: none"> – keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

Es steht den Gemeinden frei, weitere Naturobjekte (geologische Objekte, Feuchtstellen, usw.) unter Schutz zu stellen. Zu diesem Zwecke kann die obige Tabelle ergänzt oder eine entsprechende Be-

stimmung in die BNO aufgenommen werden. Es empfiehlt sich, die einzelnen Schutzobjekte im Plan mit verschiedenen Signaturen zu bezeichnen.

Waldrandbereiche sind von erhöhter Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz. Eine generelle Formulierung von Pflegemassnahmen für alle Waldränder ist jedoch kaum sinnvoll und rechtlich problematisch. In der Nutzungsplanung sollen daher die biologisch besonders wertvollen Waldränder bezeichnet werden. Dabei ist die Waldplanung des örtlichen Forstdienstes einzubeziehen.

Der erzielbare Ertrag von Hochstammobstbäumen deckt die für den Schutz notwendigen Unterhalts- und Pflegearbeiten nicht vollständig. Landwirtinnen und Landwirte können Ökobeiträge des Bundes gemäss der Direktzahlungsverordnung beanspruchen. Der Kanton richtet gestützt auf die Ökoverordnung und das Natur- und Landschaftsschutzdekret unter bestimmten Voraussetzungen weitere Beiträge aus. Finanzielle Aufwendungen der Gemeinden, auch für andere Schutzobjekte und zum Unterhalt von Schutzzonen, werden von der Abteilung Landschaft und Gewässer des Departements Bau, Verkehr und Umwelt unterstützt.

3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ (3.5.2)	
Gebäude mit Substanzschutz	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.
Gebäude mit Volumenschutz	² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. (Ev. Ergänzung in begründeten Fällen: Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden). Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. ³ Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departement Bau, Verkehr und Umwelt voraus. ⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Bei Gebäuden mit wichtiger Stellung für den Strassenraum kann sich der Schutz auf den Grundriss beschränken. Gemäss § 3 Abs. 1 lit. c ABauV kann der Schutz von Gebäuden auch in einem Gestaltungsplan festgelegt werden.

Die Gemeinden können verlangen, dass bei der Beratung und Beurteilung von Baugesuchen, die sich auf geschützte Gebäude beziehen, qualifizierte Fachleute beigezogen werden. Für kantonale Denkmalschutzobjekte richtet sich der Vollzug nach dem kantonalen Denkmalschutzdekret.

Genügt eine ausgeschiedene Dorfkernzone (vgl. 3.1.2) dem Schutzbedürfnis für die einzelnen Bauten, kann allenfalls darauf verzichtet werden, einzelne Gebäude unter Volumen- oder Substanzschutz zu stellen.

3.5.3 Kulturobjekte

§ (3.5.3)	
Kulturobjekte	Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Besondere Schutzmassnahmen sowie Unterhalt und Pflege müssen nötigenfalls gesondert geregelt werden. Die einzelnen Kategorien von geschützten Kulturobjekten (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Parkanlagen, Bauengärten, ausgewählte archäologische Fundstellen, usw.) können im Plan mit verschiedenen Signaturen bezeichnet werden. Für den Schutz von historischen Verkehrswegen soll mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Kontakt aufgenommen werden. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Der Ausscheidung von "Weiteren Zonen" gemäss Art. 18 RPG setzt das Bundesrecht enge Grenzen. Weitere Zonen sind keine Bauzonen. Sie dürfen nur ausgeschieden werden, wo dies das kantonale Recht vorsieht (Art. 18 Abs. 1 RPG; § 15 Abs. 2 BauG). Sie dürfen das Gebot der Trennung des Siedlungs- vom Nichtsiedlungsgebiet nicht durchbrechen.

Weitere Zonen können namentlich für die im kantonalen Richtplan bezeichneten Weiler, ferner für Abbaustellen, für Deponien oder ausnahmsweise für Gebiete noch nicht bestimmter Nutzung (Übergangszone, § 170 Abs. 2 BauG) ausgeschieden werden.

3.6.1 Weilerzone

§ (3.6.1)	
Weilerzone	<p>¹Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p> <p>²Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).</p> <p>³Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, (ev. weitere spezielle Nutzungen) mit geringem Zubringerverkehr genutzt</p>

werden:

- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt (§ 3.5.2 Abs. 1).
- b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt (§ 3.5.2 Abs. 2).

⁴In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu (höchstens 4) Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁶Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

Weilerzonen sind nur dort zulässig, wo dies der kantonale Richtplan (Kapitel S 2.3) vorsieht. Sie dienen der Erhaltung traditioneller Kleinsiedlungen ausserhalb des Baugebietes. Weil die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu gewährleisten ist, gelten subsidiär die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Abs. 1). Die Verschiedenartigkeit der Weiler bedingt, dass die Zonenbestimmungen in jedem Fall sorgfältig auf die örtliche Situation abzustimmen sind.

Weilerzonen sind "Weitere Zonen" nach Art. 18 RPG (keine Bauzonen) und unterstehen den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone. Baubewilligungen setzen deshalb die Zustimmung der Koordinationsstelle Baugesuche (KB) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

3.6.2 Übergangszone

§ (3.6.2)

Übergangszone

¹Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6.3 Materialabbauzone

§ (3.6.3)

Materialabbauzone

¹Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies / Gestein.

²In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

³Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die (i.d.R. landwirtschaftliche) Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der ... (i.d.R. Landwirtschaftszone).

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Der kantonale Richtplan bezeichnet wichtige Voraussetzungen für den Materialabbau und somit für die Ausscheidung von Materialabbauzonen (Richtplan Kapitel E 4.1). Je nach Standort, Art und Grösse der Materialabbauzone sind weitere oder andere Vorschriften erforderlich (z.B. für besondere Anforderungen an den Abbau zwecks landschaftlicher Einordnung, Abstimmung auf die Umweltschutzgesetzgebung, Rekultivierung, nichtlandwirtschaftlicher Nachnutzung usw.).

4 Definitionen

Die wichtigsten Definitionen sind in den §§ 8 – 21 ABauV festgelegt. Die Gemeinden können abweichende Definitionen einführen, soweit das Gesetz bzw. die Verordnung sie dazu ermächtigen. Solche Abweichungen wären in diesem Kapitel oder bei den Zonenvorschriften (Ziffer 3) einzuordnen. In der Regel sind zu den Bau- und Nutzungsmassen in der BNO keine weiteren Definitionen erforderlich.

Auf einen Formulierungsvorschlag für Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge wird verzichtet, da sich diese Instrumente verdichtungsfeindlich auswirken können.

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist in § 9 ABauV definiert. Das BauG stellt es den Gemeinden frei, für die einzelnen Zonen Ausnützungsziffern festzulegen. Bei einem Verzicht auf die AZ muss die Überbauungsdichte und die Siedlungsqualität mit anderen planerischen Massnahmen gesichert werden. Nur bedingt geeignet ist die AZ z.B. in Altstadt- und Dorfkernzonen sowie in Industrie- und Gewerbebezonen. Die Gemeinden können festlegen, dass Dach-, Attika- und/oder Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen werden.

4.1.1.1 Mindestausnützungsziffer

§ (4.1.1.1)

Mindestausnützungsziffer	<p>¹Bei Neubauten in den Zonen "....." und "....." darf die Mindestausnützungsziffer nicht unterschritten werden.</p> <p>²Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnützungsziffer erreicht werden kann.</p> <p>³Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlichrechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.</p>
--------------------------	---

Zur Verhinderung der Unternutzung kann eine Mindestausnützungsziffer eingeführt werden (§ 50 Abs. 3 BauG).

4.1.1.2 Ausnützungszuschlag

§ (4.1.1.2)

Ausnützungszuschlag	<p>¹Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der BGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.</p> <p>²Bei behindertengerechter Bauweise wird ein Ausnützungszuschlag bis zu X % gewährt.</p> <p>³Die beiden Zuschläge können kumuliert werden.</p>
---------------------	--

Bestimmte Bauweisen (Minergie-Standard, Wintergärten, behindertengerechte Wohnungen, usw.) können mit einem Ausnützungszuschlag privilegiert werden. Es ist nicht zulässig, solche Flächen nicht anzurechnen.

4.1.2 Weitere Nutzungsziffern

Die Baumassenziffer (BZ, § 10 Abs. 1 ABauV) eignet sich insbesondere für die Festlegung der Baudichte in Industrie- und Gewerbezone. Die Grünflächenziffer (GZ, § 10 Abs. 2 ABauV) kann allein oder in Kombination mit der Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer eingesetzt werden. Gemäss § 10 Abs. 2, letzter Satz ABauV können die Gemeinden weitere Elemente (Bäume, usw.) und Flächen als anrechenbare Grünfläche bezeichnen.

Die Gemeinde kann die bauliche Ausnutzung auch mittels anderer Nutzungsziffern (Überbauungsziffer, Freiflächenziffer, usw.) steuern.

4.1.3 Gewerbe

§ (4.1.3)

Gewerbe

¹Als nicht störend 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.

²Als 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 nicht als mässig störend.

4.1.4 Wohnanteil

§ (4.1.4)

Wohnanteil

¹Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

$$\text{Wohnanteil} = \frac{\text{Wohnfläche}}{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}$$

²Der für die Zonen geltende minimale / maximale Wohnanteil von ist gebäudeweise/parzellenweise/für das im Zonenplan mit bezeichnete Gebiet einzuhalten.

³Die Übertragung von Wohnanteilen ist zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

Die Gemeinde kann für Mischzonen minimale Wohn- oder Gewerbeanteile festlegen. Diese sind mit Vorteil in der betreffenden Zonenvorschrift auszuweisen. Diese Anteile beziehen sich auf die jeweils realisierte Bruttogeschossfläche. Damit bleibt insbesondere bei grösseren Überbauungen die gewünschte Nutzungsdurchmischung gewährleistet.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ (4.2.1)

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe (evtl. kleine) Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.2.2 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

§ (4.2.2)

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern (§ 47 Abs. 2 BauG). Die Gemeinden können in der BNO abweichende Lösungen treffen. Sie können die Abstandsvereinbarungen einschränken, wenn überwiegende öffentliche Interessen (z. B. Landschaftsschutz) dies erfordern. Die Ungleichverteilung der Grenzabstände ist in jedem Fall zulässig.

4.3 Arealüberbauung

§ 46 BauG schreibt vor, dass die Gemeinden die Voraussetzungen für Arealüberbauungen schaffen. Die Arealüberbauung dient der Verdichtung und der Förderung der Wohn- und Siedlungsqualität. Da bestehende Bauten miteinbezogen werden können, kann mit ihr auch ein wirksamer Beitrag zur Nachverdichtung geleistet werden. Arealüberbauungen sind grundsätzlich in allen Zonen zulässig.

Gemäss § 21 ABauV kann die Gemeinde für die jeweiligen Zonen Minimalflächen für Arealüberbauungen festlegen und/oder in einzelnen Bauzonen Arealüberbauungen ausschliessen (Dorfkern, Altstadt u.a.). Im Weiteren kann die Gemeinde einen von § 21 ABauV abweichenden Ausnutzungszuschlag oder ein Mehrgeschoss (allenfalls nur in bestimmten Zonen) zulassen.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften

Die Gemeinden können in die BNO spezielle Vorschriften zur Erschliessung aufnehmen, wenn diese nicht ins Erschliessungsprogramm integriert werden können (Lage und Gestaltung von Strassen, Kanalisation im Trennsystem, Versickerungsgebiete, Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Massnahmen wegen fehlendem Löschdruck, Erschliessung durch bestimmte Energieträger [§ 14 Abs. 1 Energiegesetz, wobei gemäss Abs. 3 dieser Bestimmung ein Anschlusszwang ausgeschlossen ist, vgl. § 5.2.2]).

Müssen bei der Erschliessung oder Überbauung spezielle Bedingungen (z. B. Hochwassersicherheit, Baugrundsicherung, Belastung des Standortes mit Schadstoffen oder Abfällen, vorgängige Sanierung und Verlegung von Anlagen, Betrieben und Objekten) berücksichtigt werden, so ist in einer entsprechenden Vorschrift darauf hinzuweisen. Betreffen diese Vorschriften Flächen mit einer Sondernutzungsplanpflicht, sind sie in Ziffer 2.3 einzuordnen.

5.1.2 Benützung von Privateigentum

	§ (5.1.2)
Benützung von Privateigentum	<p>¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

	§ (5.2.1)
Allgemeine Anforderungen	<p>¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.</p> <p>²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.</p>

5.2.2 Energiesparmassnahmen

	§ (5.2.2)
Energiesparmassnahmen	<p>¹Es 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.</p> <p>²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p> <p>³Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.</p>

5.2.3 Weitere technische Bauvorschriften

Die Gemeinden können weitere technische Bauvorschriften für die Bereiche Sicherheit, Funktion, Konstruktion, Material, Isolation sowie rationelles, umweltschonendes und energiesparendes Bauen erlassen.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ (5.3.1)	
Ausrichtung der Wohnungen	Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Beson- nung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

Für Dorfkernzonen, Altstadtzonen und geschützte Gebäude sind allenfalls Ausnahmen vorzusehen.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

§ (5.3.2)	
Raummasse, Fenster- grösse, Nebenräume	<p>¹Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m – Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche – Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) – Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster- fläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert wer- den. <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem glei- chen Geschoss wie die Wohnung) – Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m² – Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich <p>²Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>³In der Zone "....." kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p>

Die Gemeinden können Mindestmasse für den individuellen Aussenraum, die Breite von Treppen und Gängen usw. vorschreiben, soweit die Anforderungen der Feuerpolizei und des behindertengerechten Bauens nicht genügen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ (5.3.3)	
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutz- vorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

Parkraumplanung ist Aufgabe aller Gemeinden. Die Vollzugshilfe zur kommunalen Parkraumplanung der Abteilung Verkehr des Departements Bau, Verkehr und Umwelt gibt einen Überblick über die Parkplatzproblematik. Die Gemeinden erlassen ein separates Reglement über die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkplätze (§ 58 BauG).

In der Nutzungsordnung kann die Anzahl Pflichtparkplätze gestützt auf ein Gesamtkonzept reduziert werden, dies bei Überbelastung des Strassennetzes oder zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs (§ 55 Abs. 4 BauG). Die Reduktionsfaktoren können in der BNO z.B. je Zone und Zweck (Bewohner / Beschäftigte / Besucher) tabellarisch ausgewiesen werden.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ (5.4.2)

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

Die Gemeinden können die Grösse der Abstellanlagen genauer festlegen, z. B. in m² pro Wohnung und/oder Arbeitsplatz oder Anzahl Veloabstellplätze im Vergleich zum Grenzbedarf der Autoabstellplätze. usw. Sie können auch für andere Bauten (Gewerbe- und Industriebauten, Wohnbauten allgemein, usw.) entsprechende Regelungen treffen.

5.4.3 Spielplätze

§ (5.4.3)

Spielplätze	<p>¹Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> <p>²Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p>
-------------	--

Die Gemeinden können die Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze oder die Anforderungen hinsichtlich Grösse, usw. an gemeinsame Freizeiträume (§ 54 Abs. 2 BauG) festlegen. Die Richtlinie der pro juventute zur Gestaltung von Spielbereichen im Freien enthält wertvolle Hinweise zur kinderfreundlichen Gestaltung von Aussenräumen und Wohnumfeldern.

5.4.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

Die Gemeinden können, soweit ein genügendes öffentliches Interesse besteht, für Mehrfamilienhäuser die Anlage von Autowaschplätzen und Container- und Kompostplätzen verlangen, soweit dies nicht bereits in einem Gemeindereglement geregelt ist. Schliesslich können auch besondere Vor-

schriften über die Umgebungsgestaltung (Einfriedungen, Gestaltung der Abstellplätze, Biotope, Mindestflächen für den ökologischen Ausgleich, usw.) erlassen werden.

5.4.5 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ (5.4.5)	
Sicherheit im öffentlichen Raum	<p>¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p> <p>²Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p>

Vor allem Nachts wirken unübersichtliche und schlecht frequentierte Stadt- und Ortsteile mitunter bedrohlich (düstere Passagen, dunkle Unterführungen usw.). Bauliche und planerische Massnahmen können die Sicherheit und damit die Siedlungsqualität entscheidend verbessern (vgl. z.B. Bericht und Richtlinien zur Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen und halböffentlichen Raum der Stadt Winterthur). Diesem Anliegen ist vor allem bei der Planung und Gestaltung von öffentlichen Bauten und Anlagen Beachtung zu schenken. Es lohnt sich, auch bereits bestehende Siedlungsteile unter diesem Gesichtswinkel zu beurteilen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ (6.1.1)	
Allgemeine Anforderungen	<p>¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Stellung (Firstrichtung), b. Grösse der Baukuben, c. Wirkung im Strassenraum, d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e. Dachform, Dachneigung, f. Fassadengliederung, g. Materialwahl, Farbe, h. Terrain- und Umgebungsgestaltung. <p>²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes, usw.) verlangen;

- b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6.1.2 Dachgestaltung

Die Gemeinden können, falls ein genügendes öffentliches Interesse besteht, die Zulässigkeit verschiedener Dachtypen (Flachdach, Pultdach, Tonnendach, asymmetrisch geneigte Dächer, Walm-dach, usw.), das Mass der Kniestockhöhe, Mass und Form der zulässigen Dachdurchbrüche, Bedachungsmaterialien, Flachdachbegrünung, usw. regeln. Zu beachten ist, dass § 16 ABauV abschlies-send festlegt, wann ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zählt. Ferner definiert diese Bestimmung subsidiär Schrägdächer.

Spezielle Vorschriften über die Dachgestaltung, welche nur in einzelnen Zonen gelten, sollen in die entsprechenden Zonenvorschriften integriert werden.

Die Probleme bei der Einhaltung der Gebäudehöhe, die bei Pultdächern in der Ebene entstehen, können mit einem speziellen Zuschlag zur zonengemässen Gebäudehöhe gelöst werden.

6.1.3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

§ (6.1.3)

Aussenraum- und Umge-
bungsgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumpro-fil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

²Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls ent-sprechende Auflagen in der Bewilligung.

Die Gemeinden können Höhe und Abstände von Einfriedungen und Stützmauern abweichend von § 19 ABauV regeln. Ferner können sie Vorschriften über die Bepflanzung festlegen. Wo Vorgärten und Einfriedungen wichtige Teile des Orts- und Strassenbildes sind, kann der Gemeinderat deren Erhalt fordern.

6.1.4 Materialablagerungen

§ (6.1.4)

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Industriezone (evtl. Gewerbezone, Arbeitszone II) bewilligt werden.

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

6.1.5 Weitere Vorschriften zum Ortsbildschutz und zur Gestaltung der Siedlung

Die Gemeinden können Vorschriften über die Gestaltung oder den Schutz des Ortsbildes erlassen (Siedlungsgestaltung und -durchgrünung, Gestaltung der Fassaden, Fenster und Dachaufbauten, Materialien, Farben usw.). In bestimmten Zonen können Reklametafeln oder Plakatwände verboten werden. Dies betrifft namentlich Gebiete mit historisch wertvollen Ortsbildern. In der Regel werden solche Vorschriften in den entsprechenden Zonenvorschriften (oder in Gestaltungsplänen) aufgenommen.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich

Die Gemeinden können an dieser Stelle weitere Vorschriften zum ökologischen Ausgleich einordnen und damit insbesondere zur Förderung der Siedlungsqualität beitragen. Welche Anforderungen zu stellen sind und mit welchen Bestimmungen eine sinnvolle Aufwertung erreicht werden kann, muss anhand der konkreten Situation überprüft werden.

Der Schutz von Natur und Landschaft erfolgt im Übrigen grundsätzlich durch die Ausscheidung von Schutzzonen bzw. durch die Bezeichnung von Schutzobjekten (vgl. Ziffer 3.3 ff.).

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ (6.3.1)

Einwirkungen

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermäßigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschüttungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.3.2 Lärmschutz

§ (6.3.2)

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, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastungen der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

Die konkreten Anforderungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezeichnet. Der Gemeinderat integriert nötigenfalls die Anforderungen der Baulärm-Richtlinie vom 2. Februar 2000 in die Baubewilligung.

6.3.3 Luftreinhaltung

An dieser Stelle können Vorschriften zum Vollzug des Massnahmenplanes Luft des Kantons Aargau eingeordnet werden. Die Gemeinden können Vorschriften über geruchsintensive Gewerbe festlegen (Intensivierhaltung usw.), damit Standort und Ausrüstung geplanter Bauten und Anlagen, z.B. hinsichtlich Geruchsabständen (FAT-Richtlinien), frühzeitig abgestimmt werden können.

6.3.4 Weitere Umweltvorschriften

Die Gemeinden können unter diesem Absatz spezielle Regelungen über die Entsorgung von Abfällen, über den Umgang mit belasteten Standorten und Altlasten, über den Bodenschutz, über die Versickerung, über die Luftreinhaltung, über die nichtionisierende Strahlung usw. treffen, soweit solche nicht bereits in Gemeindereglementen, in Zonenvorschriften (Ziffer 3 ff.) oder in Vorschriften über die Baureife und die Erschliessung (Ziffer 5.1) enthalten sind. Detaillierte Regelungen können auch in der Sondernutzungsplanung (Ziff. 2.3) aufgenommen werden.

Unter diesem Titel kann ferner festgelegt werden, dass für die getrennte Abfallentsorgung genügend Entsorgungsplätze vorzusehen sind (vgl. Ziffer 5.4.4). Mit einem Hinweis auf die ohnehin geltenden bundesrechtlichen Vorschriften zur Entwässerung kann vermieden werden, dass die Versickerung von sauberem Dach- und Meteorwasser bzw. Retentionsmassnahmen bei jedem Baugesuch einzeln gefordert und verfügt werden müssen.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ (7.1)

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen.

²Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu ... (z.B. 100'000.–) wird an die Bauverwaltung/Baukommission übertragen.

³Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.

⁴Die Bauverwaltung/Baukommission legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁵Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Die Regelung der personellen Organisation für den Vollzug muss auf die besonderen Verhältnisse der Gemeinde abgestimmt werden.

Grundsätzlich ist für die Bewilligung von Baugesuchen der Gemeinderat zuständig. Gestützt auf den seit 1. Januar 2004 in Kraft stehenden § 39 des Gemeindegesetzes (GG) steht es ihm aber offen, Aufgaben an Kommissionen, an die Bauverwaltung oder an Mitarbeitende der mit der betreffenden Aufgabe betrauten Verwaltungsstelle zu delegieren.

7.2 Gebühren

§ (7.2)

Gebühren

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ (7.3)

Vollzugsrichtlinien (z.B. Naturschutz)

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien für den Vollzug der BNO (z. B. Bauen in der Altstadt, usw.) erlassen. Richtlinien gelten nicht als formelle gesetzliche Grundlage, sondern sind ein Leitfadens bei der Entwicklung einer rechtsgleichen Praxis.

7.4 Baubewilligungsverfahren

Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen gegenüber den kantonalen Normvorschriften (§ 59 BauG, § 30 ABauV) erweitern. In der Regel sind solche Regelungen bei den Zonenvorschriften einzuordnen. Im Übrigen wird das Baubewilligungsverfahren im kantonalen Recht abschliessend geregelt.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ (8.1)	
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) der Zonenplan vom</p> <p>b) die Bauordnung vom</p> <p>c) die Nutzungsordnung vom</p> <p>d) der Gestaltungsplan vom</p> <p>e) der Erschliessungsplan vom</p> <p>f) der Überbauungsplan vom</p>

Bestehende Sondernutzungspläne müssen auf Übereinstimmung mit den neuen Vorschriften geprüft werden. Weicht ein bestehender Gestaltungsplan über das Mass von § 21 Abs. 2 BauG und § 3 A-BauV von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften ab, ist er aufzuheben oder diese Abweichungen in Ziffer 2.3 ausdrücklich vorzusehen (vgl. § 168 Abs. 1, letzter Satz BauG). Der Gemeinderat kann allenfalls beauftragt werden, bestehende Sondernutzungspläne anzupassen.

Weitere Schluss- und Übergangsbestimmungen sind in der Regel nicht erforderlich.

Für das Datum ist der Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans (Gemeindeversammlung, Einwohnerrat) massgebend.

9 Anhang

Es empfiehlt sich, der BNO als Anhang folgende Unterlagen beizufügen:

- Verzeichnis der Schutzobjekte
- Skizzen und Tabellen für spezielle kommunale Definitionen und Festlegungen (z. B. Gebäudeprofil, spezielle Strassen- und Gewässerabstände usw.)

Weitere kommunale Informationen für Bauwillige wie Reglemente, das Verzeichnis der rechtskräftigen Sondernutzungspläne, Inventare und Leitbilder, das Baugesuchsformular, usw. werden nicht als Anhänge in die BNO aufgenommen.