

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

**Beschluss
Gemeindeversammlung**

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 06.11.2019 bis 05.12.2019

Vorprüfungsbericht vom 17. Januar 2022

Öffentliche Auflage vom 23. März 2022 bis 22. April 2022

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am TT.MM.JJJJ

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegeschreiber:

Genehmigung:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:

Bestehende Textpassagen

Gelb hervorgehoben:

Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen

Roter Text gestrichen:

~~Streichungen am bestehenden Text~~

Blau kursiv:

Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen

Bearbeitung:

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20

www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU

Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Geltungsbereich | 1 |
| 2 | Raumplanung / Raumplanungsinstrumente | 1 |
| 3 | Zonenvorschriften | 12 |
| 3.1 | Bauzonen | 12 |
| 3.2 | Landwirtschaftszone | 36 |
| 3.3 | Schutzzonen / Schutzobjekte | 38 |
| 3.4 | Überlagerte Schutzzonen..... | 43 |
| 3.5 | Geschützte Gebäude und Kulturobjekte | 51 |
| 3.6 | Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG Übrige Zonen und Gebiete | 52 |
| 3.7 | Gefahren- und Überflutungszonen | 53 |
| 4 | Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung | 54 |
| 5 | Definitionen / allgemeine Zonenvorschriften | 56 |
| 5.1 | Allgemeines..... | 56 |
| 5.2 | Gebäudemasse | 57 |
| 5.3 | Abstände..... | 58 |
| 5.4 | Besondere Bauformen..... | 59 |
| 6 | Bauvorschriften | 60 |
| 6.1 | Baureife, Erschliessung, Bauvorgang | 60 |
| 6.2 | Technische Bauvorschriften | 62 |
| 6.3 | Wohnhygiene | 64 |
| 6.4 | Ausstattung..... | 66 |
| 6.5 | Abstimmung Siedlung und Verkehr..... | 68 |
| 6.6 | Gestaltung öffentlicher Raum..... | 71 |
| 7 | Schutzvorschriften | 72 |
| 7.1 | Ortsbild- und Denkmalschutz | 72 |
| 7.2 | Umweltschutz..... | 77 |

| | | |
|---|--|----|
| 8 | Vollzug und Verfahren | 80 |
| 9 | Schluss- und Übergangsbestimmung | 80 |
| | Anhang | 82 |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| <h2>1 Geltungsbereich</h2> | | |
| <p>§ 1 <i>Geltungsbereich</i></p> <p>1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> | <p>§ 1 <i>Geltungsbereich</i></p> <p>1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> | <p><i>Anpassung der Formulierung gemäss M-BNO</i></p> |
| <p>§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i></p> <p>1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p><i>Archäologie</i></p> <p>2 Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf ev. archäologische Untersuchungen Rücksicht zu nehmen. Bekannte fundträchtige Areale sind im Zonenplan mit einem grauen Rasterband bezeichnet.</p> | <p>§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i></p> <p>1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p><i>Archäologie</i></p> <p>2 Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf eventuelle archäologische Untersuchungen Rücksicht zu nehmen. Bekannte fundträchtige Areale sind im Zonenplan mit einem schwarzen Rasterband bezeichnet.</p> | <p><i>Auf die planerische Darstellung der fundträchtigen Areale im Bauzonenplan wird in Absprache mit der Kantonsarchäologie zur Entschlackung des Planwerkes zukünftig verzichtet. Das archäologische Interesse bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet, daher sind auch im gesamten Gemeindegebiet Untersuchungen vor Bauarbeiten möglich.</i></p> <p><i>Bei raumwirksamen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die öffentlich zugängliche archäologische Fundstellenkarte (abrufbar über das kantonale Geoportal) zu berücksichtigen.</i></p> |
| <h2>2 Raumplanung / Raumplanungsinstrumente</h2> | | |
| | <p>§ 3 <i>Planungsgrundsätze</i></p> <p>1 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung nach Innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern | <p><i>Ergänzung gemäss M-BNO Kanton Aargau</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - der Aufwertung von Aussenräumen - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen. <p>2 Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.</p> <p>3 Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.</p> <p>4 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.</p> <p>5 Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.</p> <p>6 Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.</p> | |
| <p>§ 3 Kulturlandplan, Bauzonenplan</p> <p>Der Kulturlandplan im Massstab 1 : 5'000 sowie der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'500 sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in anderem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p> | <p>§ 3 Kulturlandplan, Bauzonenplan</p> <p>Der Kulturlandplan im Massstab 1 : 5'000 sowie der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'500 sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in anderem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p> | <p><i>Festlegung nicht notwendig, ausreichend definiert durch übergeordnetes Recht</i></p> |
| | <p>§ 4 Gestaltungspläne</p> <p>1 Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private (natürliche und juristische Personen) sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen bezüglich Ablauf und Inhalt vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen. Der Gemeinderat kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.</p> <p>2 Mit Ausnahme der Ortskernzone und der Wohnzonen W2 und W2+ kann der Gemeinderat im Rahmen von</p> | <p><i>Ergänzung gemäss Mitwirkung zur besseren Verständlichkeit</i></p> <p><i>Abs.2:Aufgrund der Erfahrung in der Bearbeitung von Gestaltungsplänen kann bei guten Lösungen in besonderen Situationen entweder das Untergeschoss oder das</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|----------|---|---|
| | <p>Gestaltungsplänen zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> | <p><i>Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zählen. Besonders bei Hanglagen kann nach baurechtlicher Beurteilung das Untergeschoss zum Vollgeschoss werden. Mit der neuen Regelung wonach zwei Vollgeschosse möglich sind, erhöht sich der Spielraum für gute Lösungen. Demzufolge ist das Ziel dieser Bestimmung nicht eine Verdichtung nach innen, sondern eine reine baurechtliche Massnahme zur Ermöglichung von guten Lösungen in besonderen Situationen.</i></p> <p><i>Dies ist bewusst eine Kann-Regelung, damit bei nicht geeigneten Arealen nicht zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden können. Das zusätzliche Vollgeschoss gemäss § 8 BauV Gestaltungsplan ist darin enthalten.</i></p> <p><i>In den sensibleren Zonen Ortskernzone, W2 und W2+ ist nur das gemäss § 8 BauV Gestaltungsplan zulässige zusätzliche Vollgeschoss möglich. Zwei zusätzliche Vollgeschosse würden hier zu einem unverhältnismässigen Höhen- und Dichtesprung zu den zonengemässen Bebauungen führen.</i></p> |
| | <p>§ 5 Gestaltungsplanpflicht/Erschliessungsplanpflicht</p> <p>1 Die im Bauzonenplan schwarz oder braun bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan/Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>2 Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen, mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird und eine plausible Etappierung aufgezeigt werden kann.</p> | <p><i>Ergänzung gemäss M-BNO Kanton Aargau</i></p> <p><i>Abs. 2: Bei grösseren Arealen, mit mehreren Grundeigentümern kann eine Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne sinnvoll sein. Es muss aber auf jeden Fall ein Gesamtkonzept bestehen, mit dem die städtebaulich und freiräumlich bessere Lösung für das gesamte Areal gewährleistet werden kann.</i></p> |
| | <p>§ 6 Gestaltungsplangebiet "Thommen"</p> <p>1 Für das Gestaltungsplangebiet "Thommen" gelten die folgenden Ziele:</p> | <p><i>Planungsziele teilweise angelehnt an Ziele für Arealüberbauungen in der Bahnhofszone gemäss alter BNO.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|----------|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Der Gestaltungsplan setzt die Erkenntnisse aus dem Entwicklungsrichtplan Bahnhof grundeigentümergebunden um. - Der Bahnhofsbereich ist attraktiv zu gestalten für Besucher, ÖV-Nutzer und Anwohner. - Der motorisierte Individualverkehr ist möglichst frühzeitig von der Bahnhofstrasse abzuleiten, damit diese vorwiegend dem Fuss- und Fahrradverkehr und dem ÖV dient. Zu diesem Zweck sind an der Peripherie des Bahnhofsbereiches Parkierungsmöglichkeiten anzubieten für Besucher und Kunden. - Mittels eines Mobilitätskonzeptes ist nachzuweisen, wie autoarmes Wohnen realisiert werden kann. Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner hat unterirdisch zu erfolgen. - Die Durchlässigkeit für Fussgängerinnen und Fussgänger ist zu verbessern. Bestehende Verbindungen zwischen dem Ortskern und der Liebrüti sind zu erhalten und neue nach Möglichkeit zu schaffen. - Es ist ein Nachweis zu erbringen, wie der Übergang zum angrenzenden Gebiet städtebaulich und erschliessungstechnisch möglichst gut gestaltet werden kann. - Im Bereich der Parzelle Nummer 135 sind besonders wertvolle, bisher unberührte Fundstellen aus römischer Zeit vorhanden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist aufzuzeigen, wie das Gebiet mit möglichst grosser Rücksichtnahme auf diese Fundstellen entwickelt werden kann. - Im Rahmen des Gestaltungsplans ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV, Erschliessung von Bauzonen, einhält. - Im Rahmen des Gestaltungsplans dürfen maximal 3'000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. | <p><i>Im Rahmen der Planung ist zu klären, durch welche Massnahmen die Einwirkungen auf die römischen Fundstellen möglichst geringgehalten werden können. Dazu zählt beispielsweise der Verzicht auf eine Tiefgarage oder andere unterirdische Bauten in diesem Bereich.</i></p> <p><i>Durch die Nutzungsänderung und -intensivierung gilt das Gebiet lärmrechtlich gemäss kantonaler Praxis als unerschlossen. Daher sind zwingend die Planungswerte einzuhalten.</i></p> |

| <i>BNO 2004</i> | <i>BNO 2023</i> | <i>Erläuterungen</i> |
|-----------------|---|----------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die Ziele des ISOS sowie der Schutz des Bahnhofensembles (Schutzobjekte KAU919) besonders zu berücksichtigen. | |
| | <p>§ 7 Gestaltungsplangebiet "Rinau"</p> <p>1 Für das Gestaltungsplangebiet "Rinau" gelten die folgenden Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume. - Es ist eine Einwohnerdichte von 70 E/ha zu erreichen. - Entlang der Bahnlinie ist durch gestalterische Massnahmen wie Anordnung der Gebäude und Aussenräume, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Räume etc. für einen guten Lärmschutz zu sorgen. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist möglichst ohne Bau einer Lärmschutzwand zu gewährleisten. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV, Erschliessung von Bauzonen, einhält. - Durch ein Mobilitätskonzept ist nachzuweisen, wie die Anzahl an Fahrten reduziert werden kann. Ausserdem ist eine Anordnung der Parkierung südlich der Bahnlinie zu prüfen. Die Parkierung hat mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erfolgen. | |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|----------|--|---------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Das Areal ist mit Ausnahme von Notzufahrten vom motorisierten Verkehr freizuhalten. - Bei der Anordnung und Gestaltung der Bebauung und Freiräume sind die Ziele des ISOS (Umgebungsrichtung II) zu berücksichtigen. | |
| | <p>§ 8 Gestaltungsplangebiet "Aurica"</p> <p>1 Für das Gestaltungsplangebiet "Aurica" gelten die folgenden Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Dorfeingang sowie der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten. - Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird. <p>2 Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basis für den Entwicklungsrichtplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren.</p> <p>3 Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist basierend auf dem Entwicklungsrichtplan möglich.</p> <p>4 Wenn mittels des Entwicklungsrichtplans und eines darauf basierenden Projektes nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs.1 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten.</p> | |
| | <p>§ 9 Gestaltungsplangebiet "Äussere Reben"</p> <p>1 Für das Gestaltungsplangebiet "Äussere Reben" gelten die folgenden Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Bebauung mit mittlerer Dichte anzustreben. Auf freistehende Einfamilienhäuser ist | |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|----------|--|--|
| | <p>zu Gunsten der Freiräume weitestgehend zu verzichten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Freiräume sollen mehrheitlich für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sein. - Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen. - Im Rahmen des Gestaltungsplans ist aufzuzeigen, wie das Gebiet mit möglichst grosser Rücksichtnahme auf die vorhandenen wertvollen Fundstellen aus römischer Zeit entwickelt werden kann. <p>2 Wenn mittels eines städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs.1 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen profitiert werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss § 39 BauV, Arealüberbauungen, erfüllt sind.</p> | <p><i>Im Rahmen der Planung ist zu klären, durch welche Massnahmen die Einwirkungen auf die römischen Fundstellen möglichst geringgehalten werden können. Dazu zählt beispielsweise der Verzicht auf eine Tiefgarage oder andere unterirdische Bauten in diesem Bereich.</i></p> |
| | <p>§ 10 Gestaltungsplangebiet "Guggeregge"</p> <p>1 Für das Gestaltungsplangebiet "Guggeregge" gelten die folgenden Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Bebauung mit hoher Dichte anzustreben, die städtebaulich auf die Situation entlang der Bahn reagiert. - Die Freiräume sollen mehrheitlich für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sein. - Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen. - Im Rahmen des Gestaltungsplans ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV, Erschliessung von Bauzonen, einhält. | |
| | <p>§ 11</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|----------|--|---|
| | <p>Gestaltungsplangebiet "Gstalterain"</p> <p>1 Für das Gestaltungsplangebiet "Gstalterain" gelten die folgenden Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Bebauung mit hoher Dichte anzustreben, die städtebaulich auf die Situation entlang der Landstrasse reagiert. - Die Freiräume sollen mehrheitlich für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sein. - Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen. - Im Rahmen des Gestaltungsplans ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV, Erschliessung von Bauzonen, einhält. | |
| | <p>§ 12</p> <p>Gestaltungsplangebiet "Liebrüti"</p> <p>1 Für das Gestaltungsplangebiet "Liebrüti" gelten die folgenden Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des Zentrums Liebrüti zu einem multifunktionalen Quartierzentrum. Öffnung der geschlossenen Fassade Richtung Giebenacherstrasse und Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereiches. - Schaffung von behinderten- und altersgerechten hindernisfreien Wohnungen mit direkter Anbindung an das Zentrum Liebrüti, die alle den Richtlinien des Alterskonzepts der Gemeinde Kaiseraugst entsprechen. - Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen ist zu verbessern und gestalterisch aufzuwerten. - In einem Mobilitätskonzept sind die Anforderungen an Abstellplätze für den MIV und den Veloverkehr wie Anzahl, Ausstattung, Bewirtschaftung usw. aufzuzeigen und im Gestaltungsplan verbindlich | <p><i>Die Planungsziele für den Gestaltungsplan Liebrüti waren bisher im Paragraph zur Spezialzone Liebrüti festgehalten. Im Sinne der einheitlichen Systematik werden sie nun wie die Planungsziele für alle anderen Gestaltungspläne am Beginn der BNO festgehalten. Es erfolgt keine inhaltliche Anpassung</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|----------|---|--|
| | <p>festzulegen. Für die Wohnnutzung darf die gemäss § 43 BauV, Parkfelderzahl, ermittelte Anzahl Parkfelder nicht reduziert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Freiflächen entlang der Liebrütistrasse, dem Violahofweg und der Giebenacherstrasse sind naturnah und durchlässig zu gestalten sowie zu pflegen. - Eine Option für die Erweiterung des Hallenbads innerhalb des Gebäudes ist zu berücksichtigen. | |
| | <p>§ 13 Gestaltungsplangebiet "Wurmisweg"</p> <p>1 Für das Gestaltungsplangebiet "Wurmisweg" gelten die folgenden Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Immissionen zu gewährleisten. - Es ist eine hohe Siedlungsqualität in einem eigenständigen, gut ablesbaren Quartier auszuweisen. - Es ist eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume auszuweisen. - Es ist eine hohe Aussenraumqualität auszuweisen. Diese hat einen Begegnungsort sowie einen zentralen Spielplatz im Umfeld des geplanten Kindergartens zu umfassen. - Die Strassenräume sind siedlungsorientiert zu gestalten. | <p><i>Die Planungsziele für den Gestaltungsplan Wurmisweg waren bisher im Paragraph Wohn- und Arbeitszone festgehalten. Im Sinne der einheitlichen Systematik werden sie nun wie die Planungsziele für alle anderen Gestaltungspläne am Beginn der BNO festgehalten. Es erfolgt keine inhaltliche Anpassung</i></p> |
| | <p>§ 14 Höhere Bauten in Wohn- und Mischzonen</p> <p>1 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Eignungsgebiete für Höhere Bauten) sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Die Zulässigkeit von Höheren Bauten setzt einen besonders geeigneten Standort und eine besonders hochwertige Gestaltung voraus. Die Beurteilung dieser</p> | <p><i>Wir schlagen vor im Bauzonenplan Gebiete zu bezeichnen, in denen auch Hochhäuser und höhere Bauten, welche das zulässige Mass gemäss Grundnutzung übersteigen, denkbar sind. Die Realisierung solcher Bauten bedingt eine Folgeplanung (Gestaltungsplan) und Massnahmen zur Qualitätssicherung.</i></p> <p><i>Zur Definition dieser Gebiete ist eine separate Hochhausplanung (Hochhauskonzept) notwendig.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|----------|---|--|
| | <p>Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und ein städtebaulich zweckmässiges Gebiet zu umfassen. Ein zugrundeliegendes Richtprojekt ist in einem qualitätssichernden Verfahren unter Einbezug der Gemeinde zu erarbeiten.</p> <p>2 Die maximale Fassadenhöhe beträgt für Höhere Bauten 30.0 m. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.</p> <p>3 Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Bauten, welche Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung nimmt, unter anderem den Schattenwurf - den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen und der Definition öffentlicher Räume - eine rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Gemeinschaftsanlagen für die Parkierung - den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier - den Ausschluss von Wohnnutzungen im 1. Vollgeschoss entlang der Strassen und gegenüber öffentlichen Freiräumen. - Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen des ISOS | <p><i>Höhere Bauten können max. 30 m betragen.</i></p> <p><i>Damit Höhere Bauten nicht als Landmarks wirken, sich aber trotzdem von der Regelbauweise abheben, soll eine Höhere Baute maximal die doppelte Höhe einer Bebauung gemäss Grundordnung aufweisen. Für einen zugrundeliegenden Gestaltungsplan gelten die Zielsetzungen gemäss Abs. 3. Deren Erfüllung ist in der fachlichen Stellungnahme zum Gestaltungsplan gemäss § 8 Abs. 3 BauV Gestaltungsplan nachzuweisen.</i></p> |
| | <p>§ 15</p> <p>Weitere Planungsinstrumente</p> <p>1 Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr,</p> | <p><i>Ergänzung gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Stellung der Inventare.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2023 | Erläuterungen |
|----------|--|---|
| | <p>Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.</p> <p>2 Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO einzubeziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.</p> <p>3 Für die im Entwicklungsrichtplan "Bahnhof" gelegenen Gebiete erarbeitet der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Entwicklungsrichtplan, der die beabsichtigte Entwicklung des Areals Thommen und der angrenzenden Gebiete in Sinne eines behördenverbindlichen Konzepts aufzeigt. Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans ist ein qualitätssicherndes Verfahren.</p> | <p><i>Will die Gemeinde weitere eigene Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, Testplanung, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, hat sie in der BNO die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen. Als zusätzliche Planungsinstrumente gelten zum Beispiel gebietsspezifische Entwicklungskonzepte oder der Kommunale Gesamtplan Verkehr, welcher bereits erarbeitet wurde.</i></p> <p><i>Der Entwicklungsrichtplan soll in enger Abstimmung mit den Grundeigentümern entwickelt und umgesetzt werden.</i></p> |

| <i>BNO 2004</i> | <i>BNO 2022</i> | <i>Erläuterungen</i> |
|----------------------------|-----------------|----------------------|
| 3 Zonenvorschriften | | |
| 3.1 Bauzonen | | |

§ 16*Bauzonenübersicht*

1 Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Zonen unterteilt, für die die folgenden Vorschriften gelten:

Alt:

| Bauzone weitere Vorschriften siehe | Abkürzung Farbe im Zonenplan | zulässige Ausnutzungsziffer | zulässige Vollgeschosszahl | Gebäudehöhe | maximale Gebäuelänge | minimaler Grenzabstand | Mehrlängen- zuschlag ab Länge von | Empfindlichkeitsstufe |
|---------------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------|---------------------------|---|-----------------------|
| Ortskernzone § 5 | OK braun | x | x | x | o | x | - | III |
| Wohnzone 0.45 § 6 | W 0.45 gelb | 0.45 | 2 | 7.0 m | 30.0 m | 4.0 m | 12.0 m | II Bauzonenplan |
| Wohnzone 0.55 § 6 | W 0.55 orange | 0.55 | 2 | 7.0 m | 30.0 m | 4.0 m | 12.0 m | II Bauzonenplan |
| Wohnzone 0.6 § 6 | W 0.6 rot schwarz- gestrichelt umrandet | 0.6 | 3 / 6 | 10.0 m | 30.0 m | 6.0 m | 12.0 m | II Bauzonenplan |
| Bahnhofzone § 7 | ZZ hellbraun | Wohnen 0.4 Total 0.6 | 3 | 11.0 m | 30.0 m | 4.0 m | 15.0 m | III |
| Spezialzone Junkholz | rot / violett gestreift | Wohnen 0.4 Total 1.0 | - | 12.0 m | o | 5.0 m | - | |
| Wohn- und Arbeitszone § 8 | WA hellbraun / violett | 1.12 | - | 25.0 m | - | - | - | III |

| | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------|---|---------------------|---|---|---|-------------------------|
| | gestreift | | | | | | | |
| Arbeitszone § 9 | AR violett | siehe § 9 Abs. 4 | - | siehe § 9 Abs. 8 | o | o | - | III/ IV Bauzonenplan |
| Zone für Öffentl. Bauten und Anlagen § 10 | OE grau | o | o | o | o | o | - | II |
| Zone für Sportanlagen § 11 | S grau/ grün/ gestreift, gerastert | o | o | o | o | o | - | III |
| Spezialzone "Im Liner" § 12 | SL rot/ blau schraffiert | o | o | o | o | o | - | III |
| Spezialzone "Liebrüti" § 12a | hellbraun / rot gestreift | Gewerbe0.1 Total 1.09 | - | 80.0 m | . | . | - | II |
| Grünzone § 13 | GR grün | - | - | - | - | - | - | - |
| Uferschutzzone § 14 | US hellgrün | - | - | - | - | - | - | - |

Neu:

| Bauzone weitere Vorschriften siehe | Abkürzung Farbe im Zonenplan | zulässige Ausnutzungsziffer | zulässige Vollgeschosszahl | Fassadenhöhe 3) Gebäudehöhe | Gesamthöhe | maximale Gebäuelänge | minimaler Grenzabstand | Mehrlängen- zuschlag ab Länge von | Empfindlichkeitsstufe 4) |
|--|---|---|-------------------------------|--------------------------------|------------|-------------------------|---------------------------|---|-----------------------------|
| Ortskernzone § 17 | OK braun | x | * | x | x | o | x | - | III |
| Bahnhofszone Zentrumszone § 18 | BZZZ hellbraun | Wohnen 0.4 Total 0.6 0.65 | 3 e | 11.0 m 10.0 m | 14.0 m | 30.0 m o | 4.0 m | 15.0 m | III |
| Wohnzone W2 0.45 § 20 | W2 0.45 gelb | 0.45 | 2 | 7.0 m | 11.0 m | 30.0 m | 4.0 m | 12.0 m | II Bauzonenplan |
| Wohnzone W2+ 0.55 § 21 | W2+ 0.55 orange | 0.45 (0.60) 0.55 | 2(3) | 7.0 m (10.0 m) | 11.0 m | 30.0 m | 4.0 m | 12.0 m | II Bauzonenplan |
| Wohnzone W3 0.6 § 22 | W3 0.6 dunkelorange rot-schwarz- gestrichelt umrandet | 0.65 0.6 | 3/6 | 10.0 m | 14.0 m | 30.0 m | 6.0 m | 12.0 m | II Bauzonenplan |
| Wohnzone W4 § 22 | W4 rot | 0.80 | 4 | 12.0 m | 16.0 m | 30.0 m | 6.0 m | | II |
| Spezialzone Einkaufen "Kaiserhof" § 19 Spezialzone Junkholz | SpEK rot / violett gestreift | Wohnen 0.4 Total 1.0 | - | 12.0 m | - | o | 5.0 m | - | III |
| Wohn- und Arbeitszone § 23 | WA rosa hellbraun / violett gestreift | Total 1.12 | - | 25.0 m | 25.0 m | - | - | - | III |
| Arbeitszone § 24 | AR pink violett | siehe § 24 Abs. 4 | - | 22.0 m siehe | - | o | o | - | III/ IV |

| | | | | § 9 Abs. 8 | | | | | |
|--|---|----------------------------|---|------------|---|---|---|---|-----|
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 25 | OE grau | o | ⊖ | o | o | o | o | - | II |
| Zone für Freizeitnutzung § 26 | FN mint | o | ⊖ | o | o | o | o | | III |
| Zone für Sportanlagen § 11 | S grau/grün/ gestreift, gerastert | ⊖ | ⊖ | ⊖ | | ⊖ | ⊖ | - | III |
| Spezialzone "Im Liner" § 27 | SL rot/mint blau schraffiert | o | ⊖ | o | o | o | o | - | III |
| Spezialzone "Liebrüti" § 28 | SLr hellbraun/rot gestreift | Gewerbe 0,10 Total 1,09 | - | 80,0 m | | - | - | - | II |
| Grünzone § 29 | GR grün | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Uferschutzzone § 14 | US hellgrün | - | - | - | | - | - | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| <p>2 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Immissionen und der weiteren Gegebenheiten im Einzelfall fest.</p> <p>Für die mit "x" bezeichneten Masse gilt die vorhandene Bausubstanz als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls die Einordnung ins Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p> <p>5 Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben (Lärmschutz).</p> | <p>2 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Immissionen und der weiteren Gegebenheiten im Einzelfall fest.</p> <p>Für die mit "x" bezeichneten Masse gilt die vorhandene Bausubstanz als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls die Einordnung ins Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>3 Ermittlung Fassadenhöhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Firstdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen. - In der Ebene gilt bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe. - Am Hang ist bei Flach- und Pultdächern die Fassadenhöhe talseitig zu messen. Die Fassadenhöhe kann um 1.8 m erhöht werden. <p>4 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>5 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p> <p>6 Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben (Lärmschutz).</p> | <p><i>Die Grundmasse der Bauzonen werden den Begriffen und Messweisen nach der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die kantonale «Empfehlung zur Umsetzung der IVHB in der BNO» schlägt vor, die Grundmasse mittels maximaler Fassaden- und Gesamthöhe sowie in den Zentrums-, Wohn- und Mischzonen zudem mit der maximalen Anzahl Vollgeschosse zu regeln. In Kaiseraugst wird auf die Definition der Anzahl Vollgeschosse verzichtet. Um unerwünschte Dachformen zu verhindern (Pultdächer) wird der § 21 Wohnzonen bezüglich der Dachform ergänzt.</i></p> <p><i>Die IVHB kennt keine Gebäude und Firsthöhe mehr. Um diese mit möglichst geringen materiellen Änderungen der IVHB anzupassen, bietet sich die Definition der "Fassadenhöhe" und "Gesamthöhe" gemäss IVHB an.</i></p> <p><i>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Dabei entspricht die talseitig gemessene, traufseitige Fassadenhöhe in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, bei Flachdächern inkl. Brüstung.</i></p> <p><i>Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe entspricht ungefähr der bisherigen Firsthöhe.</i></p> <p><i>Der Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben, da insbesondere bei baulichen Erweiterungen Vollzugsprobleme und städtebauliche Nachteile entstehen.</i></p> |
|---|---|---|

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---------------|
| <p>§ 5 Ortskernzone <i>Ziel, Art der Nutzung</i></p> <p>1 Die im Zonenplan ausgeschiedene Ortskernzone umfasst die für das Ortsbild städtebaulich wertvollen Ortsteile, die in ihrem Bestand oder Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Sie ist für das Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.</p> <p><i>Einordnung in Ortsbild</i></p> <p>2 Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise sinnvoll in das Orts- und Strassenbild einfügen. Hauptsächliche Kriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung • Dachform und Dachneigung • Fassadengliederung, Materialwahl und Farbe • sowie Gestaltung der Vorplätze und Baumgärten <p>3 Nicht gestattet sind die Ausführung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Reklamen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.</p> <p><i>Bestehende Bauten</i></p> <p>4 Bestehende Bauten dürfen unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen auf bestehendem Grundriss umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.</p> <p><i>Ersatzbauten, Neubauten</i></p> <p>5 Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften für Neubauten resp. Ersatzbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung. Für unüberbaute Grundstücke – wo kein vorbestehendes Volumen zu berücksichtigen ist – gelten die Bestimmungen der Wohnzone W 0.55 bezüglich:</p> | <p>§ 17 Ortskernzone <i>Ziel, Art der Nutzung</i></p> <p>1 Die im Zonenplan bezeichnete ausgeschiedene Ortskernzone umfasst die für das Ortsbild städtebaulich wertvollen Ortsteile, die in ihrem Bestand oder Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Sie ist für das Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurant, Verkaufsgeschäfte bis maximal 200 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p><i>Einordnung in Ortsbild</i></p> <p>2 Für die Beurteilung aller Bauvorhaben in der Ortskernzone erlässt der Gemeinderat Richtlinien.</p> <p>3 Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise sinnvoll in das Orts- und Strassenbild einfügen. Hauptsächliche Kriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung — Dachform und Dachneigung — Fassadengliederung, Materialwahl und Farbe — sowie Gestaltung der Vorplätze und Baumgärten <p>3 Nicht gestattet sind die Ausführung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Reklamen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.</p> <p><i>Bestehende Bauten</i></p> <p>4 Bestehende Bauten dürfen unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen auf bestehendem Grundriss umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • der zulässigen Ausnützung als zwingend • der Geschosszahl und der Grundmasse (Gebäudehöhe, Grenz-, Gebäudeabstand und Gebäudelänge) als Richtmasse <p><i>Antennenanlagen</i></p> <p>6 Das Errichten von Aussenempfangsantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.</p> <p><i>Gestaltungsplan</i></p> <p>7 Der Gemeinderat kann die Erteilung einer Abbruch- oder Baubewilligung von der Vorlage eines Gestaltungsplans abhängig machen.</p> <p><i>Unterhaltspflicht</i></p> <p>8 Die Bauten in der Kernzone sind durch die Eigentümer so zu unterhalten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist.</p> <p><i>Abbruch</i></p> <p>9 Die Bewilligung für den vorgesehenen Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn der Ersatz gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p> <p><i>Störende Bauteile</i></p> <p>10 Die Beseitigung störender baulicher Elemente kann im Rahmen eingreifender Renovationen und Umbauten durch den Gemeinderat verlangt werden.</p> <p><i>Bauuntersuchungen</i></p> <p>11 Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen zu geben.</p> | <p><i>Ersatzbauten, Neubauten</i></p> <p>5 Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften für Neubauten resp. Ersatzbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung. Für unüberbaute Grundstücke wo kein vorbestehendes Volumen zu berücksichtigen ist gelten die Bestimmungen der Wohnzone W 0.55 bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der zulässigen Ausnützung als zwingend • der Geschosszahl und der Grundmasse (Gebäudehöhe, Grenz-, Gebäudeabstand und Gebäudelänge) als Richtmasse <p><i>Antennenanlagen</i></p> <p>6 Das Errichten von Aussenempfangsantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.</p> <p>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bei ortsbildrelevanten Gebäuden unzulässig, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p> <p><i>Solaranlagen</i></p> <p>7 Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen und sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.</p> <p><i>Gestaltungsplan</i></p> <p>7 Der Gemeinderat kann die Erteilung einer Abbruch- oder Baubewilligung von der Vorlage eines Gestaltungsplans abhängig machen.</p> <p><i>Unterhaltspflicht</i></p> <p>8 Die Bauten in der Ortskernzone sind durch die Eigentümerinnen und Eigentümer so zu unterhalten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist.</p> | <p><i>Bewilligungsfrei gemäss § 49 BauV Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen bis zu einer Grösse von 0.5 m².</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| | <p><i>Abbruch</i></p> <p>10 Die Bewilligung für den vorgesehenen Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn der Ersatz gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p> <p>9 Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.</p> <p>Ein Abbruch von Bauten und Anlagen sowie von Teilen davon kann nur in folgenden Fällen und unter Vorbehalt eines adäquaten und rechtlich gesicherten Ersatzneubaus bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bauten und Anlagen sind für das Ortsbild unwichtig. - Der Aufwand für die Sanierung der Substanz ist unzumutbar. - Ein fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit <p><i>Störende Bauteile</i></p> <p>10 Die Beseitigung störender baulicher Elemente kann im Rahmen eingreifender Renovationen und Umbauten durch den Gemeinderat verlangt werden.</p> <p><i>Bauuntersuchungen</i></p> <p>11 Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen zu geben.</p> | <p><i>Auf Grund neuerer Gerichtsurteile zur Handhabung des ISOS muss der Abbruchschutz in Kaiseraugst ausgeweitet werden. Abbrüche sind damit in der Ortskernzone ausgeschlossen bzw. unterliegen sehr hohen Anforderungen.</i></p> |
| <p>§ 7 Zentrumszone <i>Ziel</i></p> <p>1 Die Zentrumszzone zielt auf eine ortsplanerische Verknüpfung des ursprünglichen Ortsteils nördlich der Landstrasse mit den neuen Baugebieten südlich der Landstrasse hin.</p> | <p>§ 18 Bahnhofszone Zentrumszone <i>Ziel</i></p> <p>1 Die Bahnhofszone Zentrumszone dient der Entwicklung eines hochwertigen Wohn- und Mischgebietes an zentraler, gut erschlossener Lage. Ausserdem bezweckt sie die zielt auf eine ortsplanerische Verknüpfung des</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| <p><i>Nutzungsart</i></p> <p>2 In der Zentrumszone sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe zugelassen.</p> <p><i>Verbindungsbauten</i></p> <p>3 Für eingeschossige, flach eingedeckte unbewohnte An- und Verbindungsbauten von höchstens 4.0 m Gebäudehöhe und 15.0 m Gebäudetiefe gilt ein Grenzabstand von 2.0 m</p> <p><i>Sondervorschriften Spezialzone Junkholz</i></p> <p>4 Im hellbraun/violett-gestreift dargestellten Bereich der Zentrumszone gelten bezüglich der zulässigen Ausnutzung, Empfindlichkeitsstufe, Geschosshöhe und Grundmasse (Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände etc.) die Festlegungen von § 4 BNO (Tabelle). Zulässig sind neben den Nutzungen gemäss Abs. 2 auch Fachmärkte und Einkaufszentren. Die Ausnutzungsziffer kann bei Arealüberbauungen nicht erhöht werden.</p> <p><i>Erschliessung</i></p> <p>5 Falls die Erschliessung geplanter Bauvorhaben nicht im Rahmen und in Abstimmung mit Arealüberbauungen erfolgt, kann der Gemeinderat über das erwähnte Gebiet einen Erschliessungsplan verlangen.</p> <p><i>Arealüberbauungen</i></p> <p>6 Unter den Voraussetzungen und im Sinne von § 37 und § 4 BNO sind in der Zentrumszone Arealüberbauungen gestattet. Die gemäss § 21 Abs. 2 ABauV zu erfüllenden Forderungen werden für die Zentrumszone wie folgt konkretisiert:</p> <p>Die "sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Abstellanlagen" gemäss § 21 Abs. lit d) ABauV bedingt;</p> <p>a) dass der motorisierte Individualverkehr möglichst früh von der Bahnhofstrasse abgeleitet wird, damit diese vorwiegend dem</p> | <p>ursprünglichen Ortsteils nördlich der Landstrasse mit den neuen Baugebieten südlich der Landstrasse hin.</p> <p>Art der Nutzung <i>Nutzungsart</i></p> <p>2 In der Bahnhofszone <i>Zentrumszone</i> sind überwiegend Wohnbauten sowie und Geschäftsbauten und sowie Bauten für nicht und mässig störendes Gewerbe zugelassen. Ausserdem zulässig sind den Bahnhof und das Wohnumfeld ergänzende Angebote wie Verkaufsnutzungen.</p> <p>3 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die maximale Fläche von 500 m² Verkaufsfläche pro Geschäft überschritten werden, sofern die Planungsziele für den Gestaltungsplan eine maximale Verkaufsfläche für den gesamte Perimeter definieren.</p> <p>Verbindungsbauten</p> <p>3 Für eingeschossige, flach eingedeckte unbewohnte An- und Verbindungsbauten von höchstens 4.0 m Gebäudehöhe und 15.0 m Gebäudetiefe gilt ein Grenzabstand von 2.0 m</p> <p>Sondervorschriften Spezialzone Junkholz</p> <p>4 Im hellbraun/violett gestreift dargestellten Bereich der Zentrumszone gelten bezüglich der zulässigen Ausnutzung, Empfindlichkeitsstufe, Geschosshöhe und Grundmasse (Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände etc.) die Festlegungen von § 4 BNO (Tabelle). Zulässig sind neben den Nutzungen gemäss Abs. 2 auch Fachmärkte und Einkaufszentren. Die Ausnutzungsziffer kann bei Arealüberbauungen nicht erhöht werden.</p> <p>Erschliessung</p> <p>5 Falls die Erschliessung geplanter Bauvorhaben nicht im Rahmen und in Abstimmung mit Arealüberbauungen erfolgt, kann der Gemeinderat über das erwähnte Gebiet einen Erschliessungsplan verlangen.</p> <p>Arealüberbauungen</p> | <p><i>Streichen, eingeschossige Bauten sind nicht zu bevorzugen</i></p> <p><i>Die Spezialzone Junkholz erhält neu einen eigenen Paragraphen</i></p> <p><i>Bestimmung wird gestrichen, für das Thommenareal gilt Gestaltungsplanpflicht und der Rest hat eher den Charakter reiner Wohngebiete</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|--|
| <p>Langsamverkehr (ÖV, FussgängerInnen, Velo) vorbehalten bleibt. Zu diesem Zweck sind an der Peripherie des Bahnhofbereiches auch Parkierungsmöglichkeiten anzubieten,</p> <p>b) dass fussgängergerechte Lösungen zu erarbeiten sind. Die beiden bestehenden wichtigen Fussgängerverbindungen zwischen dem ursprünglichen Ortsteil und den neuen Baugebieten sind beizubehalten.</p> <p>Die "gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume" gemäss § 21 Abs. 2 lit. b) ABauV bedeutet;</p> <p>c) dass insbesondere der Bahnhofbereich attraktiv zu gestalten ist. Zu diesem Zweck ist für Bauvorhaben entlang der Bahnhofstrasse strassenübergreifend zu planen.</p> <p>Die "gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild" gemäss § 21 Abs. 2 lit. c) ABauV bedingt;</p> <p>d) dass der Nachweis zu erbringen ist, wie das angrenzende Gebiet miteinbezogen bzw. angeschlossen werden kann,</p> <p>e) dass die mässig störenden Betriebe sowohl zum Schutz der lärmempfindlichen Wohnlagen (Guggeregge) als auch der übrigen Gebiete in den lärmvorbelasteten Bereichen anzuordnen sind, namentlich entlang der SBB-Linie und entlang der Landstrasse.</p> | <p>6 Unter den Voraussetzungen und im Sinne von § 37 und § 4 BNO sind in der Zentrumszone Arealüberbauungen gestattet. Die gemäss § 21 Abs. 2 ABauV zu erfüllenden Forderungen werden für die Zentrumszone wie folgt konkretisiert:</p> <p>Die "sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Abstellanlagen" gemäss § 21 Abs. lit d) ABauV bedingt;</p> <p>a) dass der motorisierte Individualverkehr möglichst früh von der Bahnhofstrasse abgeleitet wird, damit diese vorwiegend dem Langsamverkehr (ÖV, FussgängerInnen, Velo) vorbehalten bleibt. Zu diesem Zweck sind an der Peripherie des Bahnhofbereiches auch Parkierungsmöglichkeiten anzubieten,</p> <p>b) dass fussgängergerechte Lösungen zu erarbeiten sind. Die beiden bestehenden wichtigen Fussgängerverbindungen zwischen dem ursprünglichen Ortsteil und den neuen Baugebieten sind beizubehalten.</p> <p>Die "gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume" gemäss § 21 Abs. 2 lit. b) ABauV bedeutet;</p> <p>c) dass insbesondere der Bahnhofbereich attraktiv zu gestalten ist. Zu diesem Zweck ist für Bauvorhaben entlang der Bahnhofstrasse strassenübergreifend zu planen.</p> <p>Die "gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild" gemäss § 21 Abs. 2 lit. c) ABauV bedingt;</p> <p>d) dass der Nachweis zu erbringen ist, wie das angrenzende Gebiet miteinbezogen bzw. angeschlossen werden kann,</p> <p>e) dass die mässig störenden Betriebe sowohl zum Schutz der lärmempfindlichen Wohnlagen (Guggeregge) als auch der übrigen Gebiete in den lärmvorbelasteten Bereichen anzuordnen</p> | <p><i>Absatz wird gestrichen, die Ziele sind teilweise übernehmen als Planungsgrundsätze für GP Thommenareal, sonst gilt generell § 39 BauV Arealüberbauungen.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|----------|--|---|
| | <p style="text-align: center;">— sind, namentlich entlang der SBB-Linie und entlang der Landstrasse. —</p> | |
| | <p>§ 19 Spezialzone Einkaufen "Kaiserhof" Junkholz Art der Nutzung</p> <p>1 Im hellbraun/violett gestreift dargestellten Bereich der Zentrumszone gelten bezüglich der zulässigen Ausnutzung, Empfindlichkeitsstufe, Geschosszahl und Grundmasse (Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände etc.) die Festlegungen von § 4 BNO (Tabelle). Zulässig sind neben den Nutzungen gemäss Abs. 2 auch Fachmärkte, und Einkaufszentren und Gewerbebetriebe. Die Ausnutzungsziffer kann bei Arealüberbauungen nicht erhöht werden.</p> <p>2 In der Spezialzone Einkaufen "Kaiserhof" dürfen maximal 21'000 m² Verkaufsfläche realisiert werden.</p> | <p><i>Die Bestimmungen zur Spezialzone Junkholz standen bisher in § 7 Abs. 4 Zentrumszone</i></p> <p><i>Die zulässige Verkaufsfläche für die Spezialzone Kaiserhof orientiert sich am Bestand. Gegenüber den aktuellen Flächen wird ein Spielraum von 500 m² eingeräumt für saisonale Sonderverkaufsflächen im Aussenbereich.</i></p> |
| | <p>§ 20 Wohnzone W2 Ziel / Art der Nutzung</p> <p>1 Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>Dachform</p> <p>2 Es sind Steildächer mit Ziegeleindeckung zu erstellen. Die Neigung der Dachfläche hat zwischen 35° und 45° zu betragen.</p> <p>Umgebungsgestaltung</p> <p>3 Es ist eine dem Quartiercharakter entsprechende Umgebungsgestaltung anzustreben. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und es sind mehrheitlich standgerechte Pflanzen zu verwenden.</p> <p>3 Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht zulässig.</p> | <p><i>Der alte Sammelparagraph wird aufgeteilt in W2, W2+ sowie W3 und W4. Die jeweils zutreffenden Abschnitte aus dem alten Paragraphen werden übernommen (hier nicht als Änderung/Ergänzung gekennzeichnet)</i></p> <p><i>Nach dem Verzicht auf die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse wird die Vorschrift zur Dachform ergänzt, um unerwünschte Dachformen (Pultdächer) zu verhindern.</i></p> <p><i>Die Festlegung zu den zulässigen Dachdurchbrüchen wird neu in den § 67 zum Ortsbildschutz verschoben.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|----------|--|--|
| | <p>§ 21 Wohnzone W2+ Art der Nutzung</p> <p>1 Die Wohnzone W2+ dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p><i>Dachform</i></p> <p>2 Es sind Steildächer zu erstellen.</p> <p>3 Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht zulässig.</p> <p>2 Grundsätzlich gelten die Mass- und Umgebungsvorschriften der Wohnzone W2.</p> <p>3 Zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise kann nach den Grundmassen der W2+ gemäss § 16 gebaut werden, wenn die Grundstücksfläche mindestens 1'000 m² beträgt. Zusätzliche Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV Arealüberbauungen) sind sinngemäss anzuwenden. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Gemeinderat zulasten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.</p> | <p><i>Abs. 3: In den definierten Gebieten soll alternativ nach den vorgegebenen Bedingungen (ein zusätzliches Vollgeschoss, ohne Attika- / Dachgeschoss oder begehbare Flachdächer) unter Einhaltung qualitativer Anforderungen in Anlehnung an die Arealüberbauung gemäss kantonalem Baugesetz (39 BauV Arealüberbauungen) gebaut werden können.</i></p> <p><i>Damit wird ein Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung geleistet.</i></p> |
| | <p>§ 22 Wohnzonen W3, W4 Art der Nutzung</p> <p>1 Die Wohnzonen W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p><i>Dachform</i></p> <p>2 In allen Wohnzonen sind Steildächer zu erstellen. Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sind dort</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| | <p>zulässig, wo solche mehrheitlich bestehen sowie bei Arealüberbauungen und An- und Kleinbauten. Änderungen von Dächern in bestehenden Überbauungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Angleichung an die vorherrschende Dachform erfolgt.</p> <p>2 Die Zonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.</p> <p>Wohnzone 0.6 –Geschosszahl</p> <p>4 Die zulässige Geschosszahl im Rahmen von Arealüberbauungen beträgt 6 Geschosse. –Sonderbestimmung Parzelle Nr. 361</p> <p>5 Im schwarz gestrichelt umgrenzten Teil der Zone W 0.6 kann die Ausnützungsziffer im Rahmen von Arealüberbauungen bis maximal 1.0 erhöht werden. Zulässig sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | <p><i>Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat neu bis zu 2 zusätzlichen Vollgeschossen bewilligen.</i></p> <p><i>Absatz 5 ist hinfällig, da das Areal bereits überbaut ist.</i></p> |
| <p>§ 6 Wohnzone</p> <p>1 Die Wohnzonen W 0.45, W 0.55 und W 0.6 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>Dachform</p> <p>2 In allen Wohnzonen sind Steildächer zu erstellen. Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sind dort zulässig, wo solche mehrheitlich bestehen sowie bei Arealüberbauungen und An- und Kleinbauten. Änderungen von Dächern in bestehenden Überbauungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Angleichung an die vorherrschende Dachform erfolgt.</p> <p><i>Wohnzone 0.45, 0.55</i></p> <p>3 Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge</p> | <p>§ 6 Wohnzonen</p> <p>1 Die Wohnzonen W0.45, W 0.55 und W 0.6 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>Dachform</p> <p>2 In allen Wohnzonen sind Steildächer zu erstellen. Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sind dort zulässig, wo solche mehrheitlich bestehen sowie bei Arealüberbauungen und An- und Kleinbauten. Änderungen von Dächern in bestehenden Überbauungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Angleichung an die vorherrschende Dachform erfolgt.</p> <p>Wohnzone W2 0.45, W2 0.55</p> <p>3 Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge</p> | <p><i>Der alte Sammelparagraph für die Wohnzonen wird aufgeteilt in W2, W2+ sowie W3 und W4. Die jeweils zutreffenden Abschnitte aus dem alten Paragraphen werden übernommen (hier nicht als Änderung/Ergänzung gekennzeichnet)</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|---------------|
| <p>durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht zulässig.</p> <p>Wohnzone 0.6</p> <p>- Geschosszahl</p> <p>4 Die zulässige Geschosszahl im Rahmen von Arealüberbauungen beträgt 6 Geschosse.</p> <p>- Sonderbestimmung Parzelle Nr. 361</p> <p>5 Im schwarz gestrichelt umgrenzten Teil der Zone W 0.6 kann die Ausnützungsziffer im Rahmen von Arealüberbauungen bis maximal 1.0 erhöht werden. Zulässig sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | <p>durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht zulässig.</p> <p>Wohnzone 0.6</p> <p>-Geschosszahl</p> <p>4 Die zulässige Geschosszahl im Rahmen von Arealüberbauungen beträgt 6 Geschosse.</p> <p>-Sonderbestimmung Parzelle Nr. 361</p> <p>5 Im schwarz gestrichelt umgrenzten Teil der Zone W 0.6 kann die Ausnützungsziffer im Rahmen von Arealüberbauungen bis maximal 1.0 erhöht werden. Zulässig sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | |

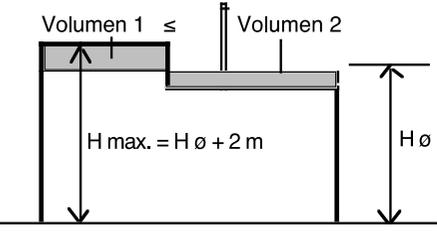
| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|--|
| <p>§ 8</p> <p>Wohn- und Arbeitszone</p> <p>Art der Nutzung</p> <p>1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnbauten sowie Bauten für Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe, inkl. Bildung, Sport, Freizeit und Kultur zugelassen. Es sind nur Betriebe zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf Grund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist. Unzulässig sind:</p> <p>a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen.</p> <p>b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als</p> | <p>§ 23</p> <p>Wohn- und Arbeitszone</p> <p>Art der Nutzung</p> <p>1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnbauten sowie Bauten für Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe, inkl. Bildung, Sport, Freizeit und Kultur zugelassen. Es sind nur mässig störende Betriebe gemäss § 15c BauV, Störende Betriebe, zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf Grund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist. Unzulässig sind:</p> <p>a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen.</p> <p>b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal</p> | <p><i>Die Vorschriften für die Wohn- und Arbeitszone wurden übernommen gemäss der parallel durchgeführten Teiländerung (vorliegend nicht als Änderung gekennzeichnet). Diese wurde von der Gemeindeversammlung beschlossen, die Genehmigung erfolgte am 13. August 2020.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|---|
| <p>Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.</p> <p>c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.</p> <p>d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p> <p>2 Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen.</p> <p>Es sind nachfolgende Zielvorstellungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Immissionen zu gewährleisten. • Es ist eine hohe Siedlungsqualität in einem eigenständigen, gut ablesbaren Quartier auszuweisen. • Es ist eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume auszuweisen. • Es ist eine hohe Aussenraumqualität auszuweisen. Diese hat einen Begegnungsort sowie einen zentralen Spielplatz im Umfeld des geplanten Kindergartens zu umfassen. • Die Strassenräume sind siedlungsorientiert zu gestalten. <p><i>Ausnützung</i></p> <p>3 Die maximale Ausnützungsziffer für die Wohnnutzung auf den Parzellen Nrn. 339 und 1415 beträgt 1.05.</p> <p><i>Ökologische Ausgleichsflächen</i></p> <p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>4 In der Wohn- und Arbeitszone sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten. Die ökologischen</p> | <p>hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.</p> <p>c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.</p> <p>d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p> <p>2 Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen.</p> <p>Es sind nachfolgende Zielvorstellungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Immissionen zu gewährleisten. • Es ist eine hohe Siedlungsqualität in einem eigenständigen, gut ablesbaren Quartier auszuweisen. • Es ist eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume auszuweisen. • Es ist eine hohe Aussenraumqualität auszuweisen. Diese hat einen Begegnungsort sowie einen zentralen Spielplatz im Umfeld des geplanten Kindergartens zu umfassen. • Die Strassenräume sind siedlungsorientiert zu gestalten. <p><i>Ausnützung</i></p> <p>2 Die maximale Ausnützungsziffer für die Wohnnutzung auf den Parzellen Nrn. 339, und 1415, 1498, 1499, 1500, 1501 und 1502 beträgt 1.05.</p> <p><i>Ökologische Ausgleichsflächen /</i></p> <p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>3 In der Wohn- und Arbeitszone sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten. Die ökologischen</p> | <p><i>Die Planungsziele für den Gestaltungsplan Wurmisweg waren bisher im Paragraph Wohn- und Arbeitszone festgehalten. Im Sinne der einheitlichen Systematik werden sie nun wie die Planungsziele für alle anderen Gestaltungspläne am Beginn der BNO festgehalten. Es erfolgt keine inhaltliche Anpassung</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|----------------------|
| <p>Ausgleichsflächen sowie die Spiel und Erholungsanlagen gemäss § 49 BNO sind im Gestaltungsplan auszuweisen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan im einzelnen aufzuzeigen.</p> <p>Unter Wahrung des Wohnschutzes und der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p><i>Abstände / Lage und Stellung der Bauten</i></p> <p>5 Die Lage und Stellung der Bauten und die weiteren Grundmasse, wie Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der ortsplannerischen und ortsbaulichen Situation, des Schutzbedürfnisses der Wohnnutzung sowie der benachbarten Wohnzonen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen sowie der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.</p> | <p>Ausgleichsflächen sowie die Spiel- und Erholungsanlagen gemäss § 60 BNO sind im Gestaltungsplan auszuweisen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan im Einzelnen aufzuzeigen.</p> <p>Unter Wahrung des Wohnschutzes und der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p><i>Abstände / Lage und Stellung der Bauten</i></p> <p>4 Die Lage und Stellung der Bauten und die weiteren Grundmasse, wie Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der ortsplannerischen und ortsbaulichen Situation, des Schutzbedürfnisses der Wohnnutzung sowie der benachbarten Wohnzonen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen sowie der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.</p> | |
| <p>§ 9 Arbeitszone <i>Art der Nutzung</i></p> <p>1 In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt. Unzulässig sind:</p> <p>a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen</p> <p>b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.</p> | <p>§ 24 Arbeitszone <i>Art der Nutzung</i></p> <p>1 In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt. Unzulässig sind:</p> <p>a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen</p> <p>b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---------------|
| <p>c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.</p> <p>d) Südlich der Landstrasse: Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.</p> <p><i>Schutz der Wohnzonen</i></p> <p>2 Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen. Im weiss schraffierten Bereich sind nur Betriebe zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.</p> <p><i>Betriebswohnungen</i></p> <p>3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind</p> <p><i>Ausnützung</i></p> <p>4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 6 hiernach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnützung.</p> <p><i>Sondernutzungspläne</i></p> <p>5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne in der Arbeitszone haben § 9 Abs. 2 BNO Rechnung zu tragen. Sie müssen</p> | <p>c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die ausschliesslich hauptsächlich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, sowie Bauten und Anlagen zur Verarbeitung sowie Lagerflächen im Freien und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial, Rohstoffen, Humus und natürlichen Gemischen. im Freien.</p> <p>e) Südlich der Landstrasse</p> <p><i>Schutz der Wohnzonen</i></p> <p>2 Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen. Im weiss schraffierten Bereich sind nur mässig störende Betriebe gemäss § 15c BauV zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.</p> <p><i>Betriebswohnungen</i></p> <p>3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.</p> <p><i>Ausnützung</i></p> <p>4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 5 6 hiernach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnützung.</p> <p>Sondernutzungspläne</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|--|
| <p>Massnahmen für den Schutz der benachbarten Wohnzonen vor Beeinträchtigungen der Wohnqualität festlegen.</p> <p><i>Bauweise</i></p> <p>6 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplannerischen und ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.</p> <p><i>Einordnung</i></p> <p>7 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.</p> <p><i>Höhenvorschriften</i></p> <p>8 Die Gesamthöhe (H_{ϕ}) ist im Bauzonenplan festgelegt. Sie entspricht bei Flachdächern der Gebäudehöhe und bei Schrägdächern der Firsthöhe. Abweichungen nach oben von maximal zwei Metern sind zulässig, jedoch unterhalb H_{ϕ} volumenmässig zu kompensieren (siehe Hinweis-skizze). Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.</p> | <p>5— Erschliessungs- und Gestaltungspläne in der Arbeitszone haben § 9 Abs. 2 BNO Rechnung zu tragen. Sie müssen Massnahmen für den Schutz der benachbarten Wohnzonen vor Beeinträchtigungen der Wohnqualität festlegen.</p> <p><i>Bauweise</i></p> <p>5 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplannerischen und ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.</p> <p><i>Einordnung</i></p> <p>6 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.</p> <p><i>Höhenvorschriften</i></p> <p>7 Die Gesamthöhe (H_{ϕ}) ist im Bauzonenplan festgelegt. Sie entspricht bei Flachdächern der Gebäudehöhe und bei Schrägdächern der Firsthöhe. Abweichungen nach oben von maximal zwei Metern sind zulässig, jedoch unterhalb H_{ϕ} volumenmässig zu kompensieren (siehe Hinweis-skizze). Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen von den zulässigen Höhen gemäss § 16 bewilligen zulassen.</p> <p>8 Im schraffierten Bereich im Gebiet Rinau sind einzelne Silobauten zur Lagerung mit einer Fassadenhöhe bis maximal 60.0 m zulässig. Bauten, welche die</p> | <p><i>Gilt generell in der Arbeitszone, daher auch für Gestaltungspläne</i></p> <p><i>Die Höhevorschriften werden neu über die Tabelle in § 16 geregelt. Der Gemeinderat soll aber weiterhin die Möglichkeit zu Ausnahmbewilligungen in besonderen Fällen haben.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---------------|
| <p>Beispiel:</p>  <p><i>Grünfläche, Umgebungsgestaltung</i></p> <p>9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen anzulegen. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p><i>Nutzung Kiesvorkommen</i></p> <p>10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.</p> | <p>Gesamthöhe gemäss § 16 BNO übertreffen sind zurückhaltend zu gestalten.</p> <p><i>Grünfläche / Umgebungsgestaltung</i></p> <p>9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen anzulegen. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Begrünte Dächer können bei entsprechender Qualität bis zu 50 % an die ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung von SIA-Norm 312:2013. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p><i>Nutzung Kiesvorkommen</i></p> <p>10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|--|
| <p>§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <i>Art der Nutzung</i></p> <p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p><i>Massvorschriften</i></p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Situation und privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> | <p>§ 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <i>Art der Nutzung</i></p> <p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p><i>Massvorschriften</i></p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Situation und privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4.0 m.</p> <p>3 Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>4 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.</p> | <p><i>Eine Einhaltung der Höhen- und Abstandsvorschriften der angrenzenden Zone wäre unverhältnismässig, insbesondere wenn die ÖBA an die W2 grenzt. Aus ortsbildtechnischen und wohngygienischen Gründen ist aber ein gewisser Mindestabstand notwendig.</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss M-BNO</i></p> |
| | <p>§ 26 Zone für Freizeitnutzung <i>Art der Nutzung</i></p> <p>1 Die Zone für Freizeitnutzung ist für Bauten zu Sport-, Freizeit, Kultur und Erholungszwecken bestimmt wie offene Spielfelder, Tennisplätze, Sport- und Tennishallen, Mehrzweck- und Garderobengebäude, Geräteräume, Vereinslokale, Clubrestaurants und dergleichen. Ausserdem erlaubt sind Familiengärten.</p> <p><i>Ausnutzung, Gebäudemasse, Abstände</i></p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Situation und privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber</p> | <p><i>In der neuen Zone für Freizeitnutzung sollen beispielsweise Clubrestaurants oder Food Trucks möglich sein, nicht aber Restaurants ohne Sportbezug.</i></p> <p><i>Die Formulierung wird an diejenige in der OeBA angepasst</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| | <p>angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p>Bereich Archäologie</p> <p>3 Der im Zonenplan gerastert dargestellte Bereich ist von besonderem archäologischem Interesse steht unter kantonalem Denkmalschutz. Zusätzlich zu § 2 BNO gelten folgende Bestimmungen: Bauten in diesem Gebiet dürfen das bestehende Terrain gemäss den Höhenaufnahmen im Plan 1: 1000 vom 19.12.1995, revidiert am 25.1.1996, grundsätzlich nicht unterschreiten. Der Gemeinderat legt in der Baubewilligung die zum Schutze der archäologischen Funde erforderlichen Massnahmen (zum Beispiel Verbot schwerer Baumaschinen) gestützt auf die Richtlinien der Kantonsarchäologie fest.</p> | <p>Übernommen aus altem § 11 zu Zone für Sportanlagen</p> |
| <p>§ 11 Zone für Sportanlagen Zweck, Nutzungsart</p> <p>1 Die Zone für Sportanlagen ist für Bauten zu Sport- und Erholungszwecken bestimmt wie offene Spielfelder, Tennisplätze, Sport- und Tennishallen, Garderobengebäude, Geräteräume und dergleichen.</p> <p><i>Ausnützung, Gebäudemasse, Abstände</i></p> <p>2 Der Gemeinderat bestimmt die Ausnützung, die Gebäudehöhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall.</p> <p><i>Bereich Archäologie</i></p> <p>3 Der im Zonenplan gerastert dargestellte Bereich ist von besonderem archäologischem Interesse. Bauten in diesem Gebiet dürfen das bestehende Terrain gemäss den Höhenaufnahmen im Plan 1: 1000 vom 19.12.1995, revidiert am 25.1.1996, grundsätzlich nicht unterschreiten. Der Gemeinderat legt in der Baubewilligung die zum Schutze der archäologischen Funde erforderlichen Massnahmen (z.B. Verbot schwerer</p> | <p>§ 11 Zone für Sportanlagen Zweck, Nutzungsart</p> <p>1 Die Zone für Sportanlagen ist für Bauten zu Sport- und Erholungszwecken bestimmt wie offene Spielfelder, Tennisplätze, Sport- und Tennishallen, Garderobengebäude, Geräteräume und dergleichen.</p> <p><i>Ausnützung, Gebäudemasse, Abstände</i></p> <p>2 Der Gemeinderat bestimmt die Ausnützung, die Gebäudehöhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall.</p> <p><i>Bereich Archäologie</i></p> <p>3 Der im Zonenplan gerastert dargestellte Bereich ist von besonderem archäologischem Interesse. Bauten in diesem Gebiet dürfen das bestehende Terrain gemäss den Höhenaufnahmen im Plan 1: 1000 vom 19.12.1995, revidiert am 25.1.1996, grundsätzlich nicht unterschreiten. Der Gemeinderat legt in der Baubewilligung die zum Schutze der archäologischen Funde erforderlichen Massnahmen (z.B. Verbot schwerer</p> | <p>Zone neu Teil der Zone für Freizeitnutzung</p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|--|
| Baumaschinen) gestützt auf die Richtlinien der Kantonsarchäologie fest. | Baumaschinen) gestützt auf die Richtlinien der Kantonsarchäologie fest. | |
| <p>§ 12 Spezialzone "Im Liner"</p> <p>1 Im rot schraffierten Teil der Spezialzone "Im Liner" ist die Erstellung einer Pferdepenion mit Schauhof und den dazu gehörenden Infrastrukturanlagen sowie von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p> <p>2 Der blau schraffierte Teil der Spezialzone "Im Liner" darf als Familiengartenareal mit den dazugehörenden sanitären Einrichtungen und einem integrierten Kinderspielplatz genutzt werden. Der Gemeinderat bestimmt die Grundmasse und die weiteren Anforderungen der zulässigen Bauten und Anlagen. Er kann dafür Richtlinien erlassen. Die Eigentümer der benachbarten Wohnzonen werden durch die in der Spezialzone "Im Liner" erstellten Freizeitanlagen von der Pflicht zur Bereitstellung von Spielflächen und Gemeinschaftsräumen (§ 49 BNO) nicht entbunden.</p> <p>3 In der gesamten Spezialzone "Im Liner" ist eine landwirtschaftliche Nutzung (Weideland, Ackerbau) zulässig, wobei diesem Zweck dienende Bauten ausgeschlossen sind.</p> | <p>§ 27 Spezialzone "Im Liner"</p> <p>1 Im rot schraffierten Teil der Spezialzone "Im Liner" ist die Erstellung einer Pferdepenion mit Schauhof und den dazu gehörenden Infrastrukturanlagen sowie von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p> <p>2 Der blau schraffierte Teil der Spezialzone "Im Liner" darf als Familiengartenareal mit den dazugehörenden sanitären Einrichtungen und einem integrierten Kinderspielplatz genutzt werden. Der Gemeinderat bestimmt die Grundmasse und die weiteren Anforderungen der zulässigen Bauten und Anlagen. Er kann dafür Richtlinien erlassen. Die Eigentümer der benachbarten Wohnzonen werden durch die in der Spezialzone "Im Liner" erstellten Freizeitanlagen von der Pflicht zur Bereitstellung von Spielflächen und Gemeinschaftsräumen (§ 49 BNO) nicht entbunden.</p> <p>2 In der gesamten Spezialzone "Im Liner" ist eine landwirtschaftliche Nutzung (Weideland, Ackerbau) zulässig, wobei diesem Zweck dienende Bauten ausgeschlossen sind.</p> | <p><i>Familiengärten neu Bestandteil der Zone für Freizeitnutzung</i></p> |
| <p>§ 12 a Spezialzone "Liebrüti" Zweck</p> <p>1 Die Spezialzone „Liebrüti“ dient der zeitgemässen Weiterentwicklung der Überbauung unter Wahrung der charakteristischen Quartierstruktur. Die Überbauung soll ein vielfältiges Wohnungsangebot mit altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen aufweisen. Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleistungen, insbesondere im Bereich der Gesundheit und Freizeitnutzungen ist zu stärken. Die im Quartier bestehenden, hochwertigen, auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmte Aussenräume</p> | <p>§ 28 Spezialzone "Liebrüti" Zweck</p> <p>1 Die Spezialzone „Liebrüti“ dient der zeitgemässen Weiterentwicklung der Überbauung unter Wahrung der charakteristischen Quartierstruktur. Die Überbauung soll ein vielfältiges Wohnungsangebot mit altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen aufweisen. Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleistungen, insbesondere im Bereich der Gesundheit und Freizeitnutzungen ist zu stärken. Die im Quartier bestehenden, hochwertigen, auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner</p> | <p><i>Die Spezialzone Liebrüti wurde im Jahr 2015 im Rahmen einer Teilrevision angepasst. Auf eine erneute Anpassung wird daher im Sinne der Planbeständigkeit verzichtet.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| <p>sind zu erhalten, zu verbessern und wenn möglich zu ergänzen.</p> <p><i>Nutzung</i></p> <p>2 Die Spezialzone „Liebrüti“ umfasst Flächen für:</p> <ol style="list-style-type: none"> Wohnbauten, Geschäftsbauten und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsläden bis gesamthaft maximal 4'000 m² Nettoladenfläche, wobei ein Ladengeschäft alleine maximal 2'000 m² Nettoladenfläche aufweisen darf Öffentliche Bauten und Anlagen. <p><i>Höhen</i></p> <p>3 Es gelten die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäss Gestaltungsplan „Liebrüti“ vom 20. September 1972. In Abweichung davon darf im Bereich „Zentrum Liebrüti“ (Parzelle Nr. 1056) die Gebäudehöhe maximal 80 m betragen.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p> <p>4 Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen. Es sind die nachfolgenden Zielvorstellungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufwertung des Zentrums Liebrüti zu einem multifunktionalem Quartierzentrum. Öffnung der geschlossenen Fassade Richtung Giebenacherstrasse und Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereiches. Schaffung von behinderten- und altersgerechten hindernisfreien Wohnungen mit direkter Anbindung an das Zentrum Liebrüti, die alle den Richtlinien des Alterskonzepts der Gemeinde Kaiseraugst entsprechen. Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen ist zu verbessern und gestalterisch aufzuwerten. | <p>abgestimmte Aussenräume sind zu erhalten, zu verbessern und wenn möglich zu ergänzen.</p> <p><i>Art der Nutzung</i></p> <p>2 Die Spezialzone "Liebrüti" umfasst Flächen für:</p> <ol style="list-style-type: none"> Wohnbauten, Geschäftsbauten und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsläden bis gesamthaft maximal 4'000 m² Nettoladenfläche Verkaufsfläche, wobei ein Ladengeschäft alleine maximal 2'000 m² Nettoladenfläche Verkaufsfläche aufweisen darf Öffentliche Bauten und Anlagen. <p><i>Höhen</i></p> <p>3 Es gelten die maximal zulässigen Gebäudehöhen Höhen gemäss Gestaltungsplan „Liebrüti“ vom 20. September 1972 und Gestaltungsplan "Zentrum Liebrüti" vom 22. Januar 2018. In Abweichung davon darf im Bereich „Zentrum Liebrüti“ (Parzelle Nr. 1056) die Gebäudehöhe maximal 80 m betragen.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p> <p>4 Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen. Es sind die nachfolgenden Zielvorstellungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufwertung des Zentrums Liebrüti zu einem multifunktionalen Quartierzentrum. Öffnung der geschlossenen Fassade Richtung Giebenacherstrasse und Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereiches. Schaffung von behinderten- und altersgerechten hindernisfreien Wohnungen mit direkter Anbindung an das Zentrum Liebrüti, die alle den Richtlinien des Alterskonzepts der Gemeinde Kaiseraugst entsprechen. Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen ist zu verbessern und gestalterisch aufzuwerten. | <p><i>Die Planungsziele für den Gestaltungsplan Liebrüti waren bisher im Paragraph zur Spezialzone Liebrüti festgehalten. Im Sinne der einheitlichen Systematik werden sie nun wie die Planungsziele für alle anderen Gestaltungspläne am Beginn der BNO festgehalten. Es erfolgt keine inhaltliche Anpassung</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> In einem Mobilitätskonzept sind die Anforderungen an Abstellplätze für den MIV und den Veloverkehr wie Anzahl, Ausstattung, Bewirtschaftung usw. aufzuzeigen und im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. Für die Wohnnutzung darf die gemäss § 43 BauV ermittelte Parkfelderzahl nicht reduziert werden. Die Freiflächen entlang der Liebrütistrasse, dem Violahofweg und der Giebenacherstrasse sind naturnah und durchlässig zu gestalten sowie zu pflegen. <p>Eine Option für die Erweiterung des Hallenbads innerhalb des Gebäudes ist zu berücksichtigen.</p> | <p>In einem Mobilitätskonzept sind die Anforderungen an Abstellplätze für den MIV und den Veloverkehr wie Anzahl, Ausstattung, Bewirtschaftung usw. aufzuzeigen und im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. Für die Wohnnutzung darf die gemäss § 43 BauV ermittelte Parkfelderzahl nicht reduziert werden.</p> <p>Die Freiflächen entlang der Liebrütistrasse, dem Violahofweg und der Giebenacherstrasse sind naturnah und durchlässig zu gestalten sowie zu pflegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine Option für die Erweiterung des Hallenbads innerhalb des Gebäudes ist zu berücksichtigen. | |
| <p>§ 13 Grünzone</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Grünzone dient dem Landschafts- und Grundwasserschutz, als Trennfläche sowie als Erholungsgebiet. Die Grünzone ist von allen nicht dem Zwecke der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten. Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Grünzone nicht beeinträchtigt wird. | <p>§ 29 Grünzone Ziel</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Grünzone dient dem Landschafts- und Grundwasserschutz, als Trennfläche sowie als Erholungsgebiet. Die Grünzone ist von allen nicht dem Zwecke der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten. Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Grünzone nicht beeinträchtigt wird. Im schraffierten Bereich gelten die Vorschriften gemäss § 32, Zone Magerwiese/Trockenstandort. | |
| <p>§ 14 Sperrzone gemäss Rheinuferenschutzdekret, Uferschutzzone Grundlage</p> <ol style="list-style-type: none"> Mit Bauverbot belegte Sperrzone im Sinne von § 4 der "Verordnung des aargauischen Regierungsrates über den Schutz des Rheines und seines Ufers" vom 16. April 1949. Es gelten hierüber die Vorschriften dieser Verordnung. | <p>§ 14 Sperrzone gemäss Rheinuferenschutzdekret, Uferschutzzone Grundlage</p> <p>1 Mit Bauverbot belegte Sperrzone im Sinne von § 4 der "Verordnung des aargauischen Regierungsrates über den Schutz des Rheines und seines Ufers" vom 16. April 1949. Es gelten hierüber die Vorschriften dieser Verordnung.</p> | <p>Die Abgrenzung des Rheinuferenschutzdekrets (übergeordnete Bestimmung) werden in Bauzonen- und Kulturlandplan nicht mehr als Orientierungsinhalt dargestellt, daher kann auch auf die entsprechende Vorschrift verzichtet werden.</p> |

| <i>BNO 2004</i> | <i>BNO 2022</i> | <i>Erläuterungen</i> |
|--|--|----------------------|
| <p>wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.</p> <p><i>Baumasse</i></p> <p>2 Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufe</i></p> <p>3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | <p>wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie UmgebungsBepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.</p> <p><i>Baumasse</i></p> <p>2 Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Fassadenhöhe Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe Gebäudehöhen, mindestens aber 4.0 m. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufe</i></p> <p>3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---------------------------------|--|--|
| 3.3 Schutzzonen / Schutzobjekte | <p>§ 32 Naturschutzzonen im Kulturland</p> <p>Ziel</p> <p>1 Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Die Gemeinde erarbeitet gemeinsam mit den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Bewirtschaftungs- und Aufwertungsplan, welcher die Erreichung der Schutzziele sicherstellt.</p> <p><i>Bauten, Anlagen und Terrainveränderung</i></p> <p>2 Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.</p> <p>3 Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzonen.</p> <p><i>Pflege und Beeinträchtigungen</i></p> <p>4 In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.</p> <p>5 Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p> <p><i>Ausnahmen</i></p> <p>6 Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten</p> | <p><i>Umstrukturierung des § gemäss M-BNO Kanton Aargau</i></p> <p><i>Abs. 3 gemäss bisheriger BNO</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | | Erläuterungen | |
|----------|---|-----------------------------------|---|--|
| | <p>b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag</p> <p>Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p> <p><i>Organisation von Unterhalt und Pflege</i></p> <p>7 Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte, die mit der Nutzungsplanung ausgeschieden worden sind, sind Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Pflegepläne und Beitragspläne erlassen sowie die Pflegemassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wen ausserordentliche Umstände dies erfordern.</p> <p>8 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.</p> <p>9 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p> | | <p><i>Abs. 7 gemäss bisheriger BNO</i></p> | |
| | <p>Zone</p> | <p>Bezeichnung im Plan</p> | <p>Schutzziel (erhalten/fördern)</p> | <p>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</p> |
| | <p>Magerwiese/Trockenstandort</p> | <p>M/T</p> | <p>Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</p> | <p>Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung, oder Aufforstung, Bisher gemähte Flächen dürfen nicht beweidet werden Für bisher beweidete Flächen gilt: Die Fläche darf nicht als Dauerweide benutzt werden. Mit der Beweidung soll zugewartet werden, bis die</p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | | Erläuterungen | |
|---|--------------------------------------|-----|--|---|
| | | | | <p>Pflanzen abgesamt haben. Chemische Vertilgungsmittel sind nicht gestattet, das Abbrennen von Streu oder Hecken ist untersagt. Bestehende Sträucher und Hecken sind als Landschaftselemente und Zusatzfutterquelle zu erhalten. Eine weitere Verbuschung ist zu verhindern. bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).</p> |
| | Nassstandort | Fe | | <p>keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter</p> |
| | Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion | NSM | Erhaltung und Förderung der Pflanzen und Tierarten in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion. | Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten. |
| <p>§ 17 <i>Naturschutzzonen, Naturschutzobjekte</i> 1—Die Naturschutzzonen/Naturschutzobjekte dienen der Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als Lebensraum seltener Pflanzen und Tiere und dem Schutz der Landschaft. Als solche ausgedehnt sind: — Nassstandorte — Trockenstandorte, Magerwiese — Hecken, Feldgehölz, Einzelbäume, Baumgruppen <i>Gebiets- und Objektbeschreibung</i> 2—Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Gebiete und Objekte sind unter Schutz</p> | | | | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|----------|---|
| <p>gestellt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p> | | |
| <p>§ 18 <i>Pflege Naturschutzzonen, Verbot von Beeinträchtigungen</i> 1—In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Entfachen von Feuer ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufenlassen von Hunden ausserhalb des Jagdbetriebes. <i>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen</i> 2—Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und Düngungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzonen dienen. 3—Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzonen. <i>Ausnahmen</i> 4—Naturschutzzonen dürfen betreten werden für Unterhaltsarbeiten, für die Überwachung, für wissenschaftliche Untersuchungen und geführte Exkursionen. <i>Organisation von Unterhalt und Pflege</i> 5—Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte, die mit der Nutzungsplanung ausgeschieden worden sind, sind Sache der Grundeigentümer. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Pflegepläne und Beitragspläne erlassen sowie die Pflegemassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.</p> | | <p><i>Aufgenommen in § 32 zu Naturschutzzonen</i></p> |
| <p>§ 19 <i>Nassstandorte</i></p> | | <p><i>Aufgenommen in § 32 zu Naturschutzzonen</i></p> |

| <i>BNO 2004</i> | <i>BNO 2022</i> | <i>Erläuterungen</i> |
|---|-----------------|---|
| <p>—Nassstandorte sind alle Lebensräume, die sich durch einen mehr oder weniger grossen Wasserhaushalt auszeichnen. Die Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren darf weder durch den Zufluss von Düngstoffen, Drainagen noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Nassstandorte dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt werden.</p> | | |
| <p>§ 20 <i>Trockenstandorte, Magerwiesen</i></p> <p>1—Magerwiesen sind wichtige und stark bedrohte Lebensräume für eine grosse Zahl einheimischer Pflanzen- und Tierarten. Die Nutzung ist deshalb so vorzunehmen, dass diese Arten nicht verschwinden. Aus diesem Grunde gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>2—Düngung, Aufforstungen oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.</p> <p>3—Bisher gemähte Flächen dürfen nicht beweidet werden.</p> <p>4—Für bisher beweidete Flächen gilt: Die Fläche darf nicht als Dauerweide benutzt werden. Mit der Beweidung soll zugewartet werden, bis die Pflanzen abgesamt haben. Chemische Vertilgungsmittel sind nicht gestattet, das Abbrennen von Streu oder Hecken ist untersagt. Bestehende Sträucher und Hecken sind als Landschaftselemente und Zusatzfutterquelle zu erhalten. Eine weitere Verbuschung ist zu verhindern.</p> | | <p><i>Aufgenommen in § 32 zu Naturschutzzonen</i></p> |
| <p>§ 21 <i>Hecken, Feldgehölze</i></p> <p>1—Hecken, Feldgehölze können, soweit sie im Anhang 1 aufgeführt sind, periodisch ausgelichtet werden. Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn sowie gleich ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden. Markante Bäume dürfen nur zur Schonung der Hecken geschlagen werden.</p> | | <p><i>Aufgenommen in § 38 zu Naturobjekten</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|----------|---------------|
| <p><i>Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen</i></p> <p>2—Unterhaltsarbeiten an geschützten Einzelbäumen (Aufasten etc.) können durch den Grundeigentümer oder den Gemeindeförster vorgenommen werden.</p> <p><i>Ersatz geschützter Hecken</i></p> <p>3—Für abgehende geschützte Hecken ist unter der Aufsicht des Gemeinderates oder des von ihm beauftragten Organs Ersatz anzupflanzen.</p> <p><i>Übrige Einzelbäume und Gehölzgruppen</i></p> <p>4—Bestehende Baum- und Gebüschgruppen und besondere Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Wenn sie aus Bewirtschaftungs- oder baulichen Gründen weichen müssen, ist grundsätzlich Ersatz mit einheimischen Pflanzen zu schaffen.</p> | | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| <p>3.4 Überlagerte Schutzzonen</p> | | |
| | <p>§ 33</p> <p>Archäologische Schutzzone</p> <p>Ziel</p> <p>1 Die im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzzonen dienen dazu, archäologisch herausragende und weitgehend noch intakte Flächen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.</p> <p>2 Bodeneingriffe sind ohne Zustimmung der Kantonsarchäologie grundsätzlich nicht erlaubt. Für die Planung und Realisierung von Bauvorhaben wird das Prinzip des "Bauen über den Ruinen" empfohlen. Insbesondere sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterirdische Bauten und Untergeschosse zu vermeiden. - Erschliessungsanlagen wie Werkleitungen und Verkehrswege zu koordinieren und nach | <p><i>In Absprache mit der Kantonsarchäologie wird für gewisse, besonders wertvolle und bis jetzt unberührte Flächen, der Schutz erhöht. Dadurch sollen die Fundstellen erhalten bleiben und in Zukunft, mit fortschrittlicheren archäologischen Methoden, ausgegraben und untersucht werden.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|--------------------------------------|
| | <p>technischer Möglichkeit zusammenzulegen bzw. am Standort von bereits bestehenden zu erstellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundamente so zu gestalten, dass archäologisch intakte Hinterlassenschaften geschont werden. <p>3 Bei baulichen Massnahmen mit Bodeneingriffen ist zwecks Planungssicherheit vorgängig zum Baugesuch neben der Gemeinde auch mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen.</p> | |
| <p>§ 23 <i>Landschaftsschutzzone</i></p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschafts-, der Grün- und der Uferschutzzone überlagert. Sie dient der Erhaltung des Landschaftsbildes. Ziele und Massnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Zone sind in den Konzepten für die Gebiete Lienerthalde und Bötme umschrieben. Das Kraftwerkareal an der Ergolzmündung ist, nach Abschluss der Umbauarbeiten am Kraftwerk, einem noch auszuarbeitenden Naturschutzkonzept zu unterstellen. Die Konzepte werden vom Gemeinderat festgesetzt.</p> <p><i>Bauten</i></p> <p>2 Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach §15 BNO.</p> <p><i>Landwirtschaftliche Nebenbauten</i></p> <p>3 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.</p> | <p>§ 34 <i>Landschaftsschutzzone (LSZ)</i></p> <p>Ziel</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.</p> <p>Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschafts-, der Grün- und der Uferschutzzone überlagert. Sie dient der Erhaltung des Landschaftsbildes. Ziele und Massnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Zone sind in den Konzepten für die bezeichneten Gebiete Gebiete Lienerthalde und Bötme umschrieben. Das Kraftwerkareal an der Ergolzmündung ist, nach Abschluss der Umbauarbeiten am Kraftwerk, einem noch auszuarbeitenden Naturschutzkonzept zu unterstellen. Die Konzepte werden vom Gemeinderat festgesetzt.</p> <p><i>Bauten</i></p> <p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone.</p> <p>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach §15 BNO.</p> <p><i>Landwirtschaftliche Nebenbauten</i></p> <p>3 Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen,</p> | <p><i>Anpassung an die M-BNO</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|--|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften der Gebäude gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.</p> | |
| <p>§ 24 Grundwasserschutzzonen</p> <p>Die einzelnen Schutzmassnahmen in den Grundwasserschutzzonen werden in einem separaten Reglement genau umschrieben. Die Bereiche sind im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragen.</p> | <p>§-24 Grundwasserschutzzonen</p> <p>— Die einzelnen Schutzmassnahmen in den Grundwasserschutzzonen werden in einem separaten Reglement genau umschrieben. Die Bereiche sind im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragen.</p> | <p><i>Festlegung nicht mehr notwendig, da Grundwasserschutzzonen nur im Informationsinhalt eingetragen sind.</i></p> |
| <p>§ 22 Naturschutzzonen, Naturschutzobjekte im Wald</p> <p>1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer</p> | <p>§ 35 Naturschutzzonen Wald</p> <p>Ziel</p> <p>1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|--|
| <p>Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p><i>Gebiets- und Objektbeschreibung</i></p> <p>2 Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Schutzzonen und Schutzobjekte im Wald sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und deshalb in ihrem Bestandesaufbau zu erhalten. Die forstliche Nutzung hat diesem Anliegen Rechnung zu tragen.</p> <p><i>Waldränder</i></p> <p>3 Zur Erhaltung und Wiederherstellung einer naturgerechten Kraut- und Buschzone sind Waldränder im Rahmen der forstwirtschaftlichen Pflegemassnahmen stufenförmig anzulegen und periodisch auszulichten (vergl. auch § 15 Abs. 4 BNO).</p> | <p>Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p><i>Gebiets- und Objektbeschreibung</i></p> <p>2 Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Schutzzonen und Schutzobjekte im Wald sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (<i>kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald</i>) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 AWaV, Holzschlagbewilligung).</p> <p>und deshalb in ihrem Bestandesaufbau zu erhalten. Die forstliche Nutzung hat diesem Anliegen Rechnung zu tragen.</p> <p>3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.</p> <p><i>Waldränder</i></p> <p>3 Zur Erhaltung und Wiederherstellung einer naturgerechten Kraut- und Buschzone sind Waldränder im Rahmen der forstwirtschaftlichen Pflegemassnahmen stufenförmig anzulegen und periodisch auszulichten (vergl. auch § 15 Abs. 4 BNO).</p> <p>4 Die Naturschutzzonen und Naturobjekte im Wald werden in folgende Kategorien eingeteilt:</p> | <p><i>Umformulierung gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Geschützte Waldränder sind neu in § 38 Schutzobjekte aufgeführt</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | | Erläuterungen | |
|----------|---|----------------------------|--|--|
| | Zone | Bezeichnung im Plan | Schutzziel (erhalten/fördern) | Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen |
| | Naturschutzzone Wald | N | Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums | Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung |
| | Feuchtstandorte Feucht- und Nassstandort | Fe W | Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen | Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung |
| | Eichenwaldreservat | E | Sicherung Lebensraum Eichenwald | Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen |
| | Altholzinsel | P | Prozessschutz | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung |
| | § 36 Gewässerraumzone 1 Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert. 2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV, Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums, soweit die Grundnutzungszone nicht weitergehende Einschränkungen enthält. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. | | <i>Gemäss Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen (ARE/ALG) werden die Vorschriften für den Gewässerraum neu in einem Paragraphen zusammengefasst</i> | |
| | § 37 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern 1 Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6.0 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle | | | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | | Erläuterungen | |
|----------|---|--|---|---|
| | respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen (siehe auch § 127 BauG, Gewässerraum). | | | |
| | <p>§ 38</p> <p>Naturobjekte</p> <p>1 Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p>2 Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p> | | | |
| | Naturobjekt | Darstellung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
| | Hecken mit Pufferstreifen | Grüne Punktlinie  | Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald- Kulturland Artenreichtum | Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens Einen vorgelagerten Krautsaum von 3.0 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) |
| | Geschützter Waldrand | Grüne Dreieckslinie  | | Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Einen vorgelagerten Krautsaum von 2.0 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) |
| | Hochstamm-Obstbestand | Grünes Punktmuster  | | Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm- Obstbäumen ersetzen |

| BNO 2004 | BNO 2022 | | Erläuterungen | |
|----------|--|---|---|--|
| | Einzelbäume | Grüner Punkt  | Siedlungs- und Landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt | Ergänzungspflanzungen erwünscht Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen |
| | Aussichtspunkte | Schwarzes Dreieck  | Aussicht auf Dorfkern und Landschaft freihalten | Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibenden Pflanzungen |
| | § 39 Vernetzungskorridore 1 Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Vernetzungskorridore dienen der Sicherstellung der ökologischen Vernetzung und der Bewahrung von Wanderachsen für wichtige Zielarten. Sie sind von jeder Form von zusätzlicher Bebauung freizuhalten. | | | |
| | 2 Es werden folgende Kategorien von Vernetzungskorridoren festgesetzt: | | | |
| | Korridorart | Darstellung im Plan | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen | |
| | Korridore für Arten der Waldränder, Hecken und Säume | Grüne Kreuzschraffur  | <ul style="list-style-type: none"> Schaffung von aufgelichteten Bereichen mit Sträuchern, Krautsäumen, besonnten Stellen und insbesondere Kleinstrukturen Mindestbreiten: <ul style="list-style-type: none"> 3.0 m Krautsaum im Offenland entlang von Waldrändern 6.0 m für Hecken entlang von Strassen 8.0 m für Hecken im Offenland 3.0 m für Abschnitte ohne Hecken | |
| | Korridore für strikt gewässergebundene Arten und weitere gewässergebundene Arten | Blaue Kreuzschraffur  | <ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Durchlässigkeit unter Brücken etc. Schaffung von Trittsteinen (Feuchtbiotopen) Mindestbreiten: <ul style="list-style-type: none"> 11.0 m entlang von Bächen | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | | Erläuterungen |
|----------|---|--|---|
| | Korridor für wärmeliebende Arten | Rote Kreuzschraffur  | <ul style="list-style-type: none"> • Entlang von Ergolz und Rhein gemäss Gewässerraum • Schaffung zusätzlicher Kleinstrukturen und Unterschlupfe • Mindestbreite: <ul style="list-style-type: none"> • 3.0 m |
| | <p>§ 40 Naturschutzzone Durchlässigkeit Ziel</p> <p>1 Die Naturschutzzone Durchlässigkeit bezweckt innerhalb ordentlicher Bauzonen die Gewährleistung einer minimalen Durchgängigkeit für bodengebundene Lebewesen.</p> <p>Überbaubarkeit</p> <p>2 Die von der Naturschutzzone Durchlässigkeit korridorartig überlagerten Bauzonen bleiben gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung überbaubar.</p> <p>Umsetzung</p> <p>3 Die Gestaltungsvorschriften der Überlagerungszone sind im Rahmen von Baugesuchen zu Neubauten bzw. bei wesentlichen Umbauten, Erneuerungen usw. zu konkretisieren und zu realisieren.</p> <p>Aussenraumgestaltung</p> <p>4 Die Aussenräume im überlagerten Zonenbereich sind so zu gestalten, dass der Durchgang für Kleinlebewesen möglich bleibt. Die Mindestbreite einzelner Korridore beträgt 6.0 m. Diese kann beliebig erweitert werden.</p> <p>Nicht zulässig sind:</p> <p>a) Geschlossene Mauerzüge</p> <p>b) engmaschige bzw. bodenabschliessende Einfriedungen.</p> <p>Geländestufen</p> | | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|--|
| | <p>5 Geländeänderungen und Randabschlüsse sind so weit abzuflachen, dass sie auch für Kleinlebewesen überwindbar bleiben. Trockenmauern sind nur gestuft bis zu einer Höhe von maximal 0.80 m zulässig.</p> | |
| <h3>3.5 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte</h3> | | |
| <p>§ 25 <i>Gebäude mit Substanzschutz</i></p> <p>Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und stehen unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (insbesondere Volumen, Proportionen, Struktur, Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten und zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten; über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.</p> | <p>§ 41 <i>Gebäude mit Substanzschutz</i></p> <p>1 Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem oder baugeschichtlichem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (zum Beispiel Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.</p> <p>von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und stehen unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (insbesondere Volumen, Proportionen, Struktur, Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten und zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten; über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.</p> <p>2 Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Türen, Fenstern und Fensterläden, Aussen- und Innendämmung im Bereich des Mauerwerks und des Daches, Umgestaltung der Freiräume usw. - sind bewilligungspflichtig (erweiterte Bewilligungspflicht).</p> <p>3 Für Veränderungen an Gebäuden mit Substanzschutz wie Renovationen, Um- oder Ergänzungsbauten vermittelt</p> | <p><i>Angepasst in Anlehnung an die M-BNO.</i></p> <p><i>Bei den kommunalen Kultur- und Substanzschutzobjekten drängen sich die Ergänzungen in der Nutzungsplanung auf, da die Gemeinde der Pflicht zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz nachzukommen hat. Die kantonale Denkmalpflege beantragt auf der Grundlage des Bauinventars, die authentischen Zeitzeugen und die für die Ortsbildprägung typischen Kultur- und Substanzschutzobjekte in der laufenden Gesamtrevision festzusetzen.</i></p> <p><i>Abs. 1: Veränderungen an Gebäuden mit Substanzschutz sind möglich, wenn diese mit dem Schutzziel gemäss Bauinventar vereinbar sind.</i></p> <p><i>Abs. 2: Für Gebäude mit Substanzschutz gilt eine "erweiterte" Bewilligungspflicht.</i></p> <p><i>Abs. 3: Mit einer kostenlosen Erstberatung durch eine Fachperson können die Möglichkeiten frühzeitig, noch bevor ein Baugesuch vorliegt, aufgezeigt werden. Fehlplanungen können so verhindert werden und es kann gemeinsam nach guten Lösungen gesucht werden.</i></p> |

| <i>BNO 2004</i> | <i>BNO 2022</i> | <i>Erläuterungen</i> |
|---|---|--|
| | <p>der Gemeinderat eine kostenlose Erstberatung durch eine Fachperson.</p> <p>4 Zur Beurteilung von Bauvorhaben an Gebäuden mit Substanzschutz sowie der für die Erhaltung erforderlichen Massnahmen sowie deren Verhältnismässigkeit kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson einholen.</p> <p>5 Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.</p> <p>6 Wer ein unter Substanzschutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p> | <p><i>Abs. 4: Wenn ein Baugesuch vorliegt, kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.</i></p> |
| <p>§ 26 <i>Kulturobjekte</i> Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p> | <p>§ 42 <i>Kulturobjekte</i> 1 Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> | <p><i>Anpassung an die M-BNO</i></p> |
| <p>3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG Übrige Zonen und Gebiete</p> | | |
| <p>§ 27 <i>Übriges Gebiet</i> 1 Das keiner Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gemeindegebiet bezeichnet. 2 Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen einer Ausnahmegewilligung (Art. 24 RPG) zulässig und werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen und Eingriffe möglich sind.</p> | <p>§ 27 <i>Übriges Gebiet</i> 1 Das keiner Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gemeindegebiet bezeichnet. 2 Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen einer Ausnahmegewilligung (Art. 24 RPG) zulässig und werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen und Eingriffe möglich sind.</p> | <p><i>Sämtliche Flächen müssen im Bauzonenplan oder im Kulturlandplan einer Zone zugewiesen werden, § daher hinfällig.</i></p> |
| <p>§ 28</p> | <p>§ 43</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---------------|
| <p><i>Materialabbauzonen "Hard-Ost" und "Hohlandschaft"</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Die Materialabbauzonen Hard und Hohlandschaft umfassen das Gebiet, das für die Entnahme von Kies bestimmt ist. Der eigentliche Materialabbau respektive die Ausbeutung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Dieser regelt die Details über Abbau, Wiederauffüllung und Rekultivierung der einzelnen Ausbeuteetappen. Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 15, 16 BNO. | <p><i>Materialabbauzonen "Hard-Ost" und "Hohlandschaft"</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Die Materialabbauzonen Hard und Hohlandschaft umfassen das Gebiet, das für die Entnahme von Kies bestimmt ist. Der eigentliche Materialabbau respektive die Ausbeutung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes Departement Bau, Verkehr und Umwelt, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Dieser regelt die Details über Abbau, Wiederauffüllung und Rekultivierung der einzelnen Ausbeuteetappen. Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 15, 16 BNO. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. | |
| <p>3.7 Gefahren- und Überflutungszonen</p> | | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|----------|--|--|
| | <p>§ 44 Hochwassergefahrenzone Ziel</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, | <p><i>Mit der Einführung von Hochwassergefahrenzonen wird die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser vollzogen. Es kommt das "Vorschriftenmodell" zur Anwendung. Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen haben.</i></p> <p><i>Abs. 2 / HWZ 1: Das Schutzziel konzentriert sich primär auf Untergeschosse sowie Gebäudeöffnungen, Zugänge usw.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|--|
| | <p>sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>3 § 36c BauV, Schutz vor Hochwasser, bleibt anwendbar.</p> <p>4 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p>5 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p> | <p><i>Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.</i></p> |
| <h4>4 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung</h4> | | |
| | <p>§ 45 Innenentwicklung</p> <p>1 Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.</p> <p>2 Werden in den Wohnzonen W2 und W2+ auf einem Grundstück pro Wohneinheit durchschnittlich weniger als 330 m² anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15%. Die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen sind sinngemäss anzuwenden.</p> <p>3 Verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen werden im Sinne von § 32 Abs. 3 BauV, Ausnützungsziffer, im Ausmass der</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|---|
| | effektiven Grösse, maximal aber bis 15 m ² Geschossfläche pro Wohneinheit nicht der Ausnützung angerechnet. | |
| <p>§ 37 Arealüberbauungen Zonenzulässigkeit</p> <p>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W 0.45, W 0.55, W 0.6 und ZZ zulässig.</p> <p>Voraussetzungen</p> <p>2 Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 21 ABauV folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <p>a) Die Mindestflächen für Arealüberbauungen betragen:</p> <p>Zone W 0.45: 6000 m² Zonen W 0.55 W 0.6 und ZZ: 5000 m²</p> <p>Parkierung</p> <p>b) Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.</p> <p>Zonenabweichung</p> <p>3 Bei Erfüllung der Voraussetzungen sind gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen möglich:</p> <p>a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann im Rahmen der gleitenden Skala (Anhang 5) erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.</p> <p>b) Die zonengemässe Geschosszahl darf bis auf maximal folgende Zahl erhöht werden:</p> <p>- W 0.55: 3 Geschosse - W 0.6: gemäss § 6 Abs. 4 BNO</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen pro zusätzliches Geschoss um maximal 3 m erhöht werden. In den</p> | <p>§ 46 Arealüberbauungen Zonenzulässigkeit</p> <p>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W 0.45, 0.55, W3, 0.6, W4, BZZ und im Gebiet des Gestaltungsplan "Äussere Reben" zulässig.</p> <p>Voraussetzungen</p> <p>2 Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 39 BauV, Arealüberbauungen, folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <p>a) Die Mindestfläche für Arealüberbauungen beträgt Zone W 0.45: 6000 m² In den Zonen 0.55, W3 0.6, W4 und BZZ: 20005000 m²</p> <p>Parkierung</p> <p>b) Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.</p> <p>Zonenabweichung</p> <p>3 Bei Erfüllung der Voraussetzungen sind gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen möglich:</p> <p>a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann im Rahmen der gleitenden Skala (Anhang 5) erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.</p> <p>a) Bei Arealüberbauungen kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, die Fassaden- und</p> | <p><i>Arealüberbauungen wurden bisher im Kapitel Definitionen und allgemeine Zonenvorschriften geregelt. Änderungen beziehen sich auf § 37^{BNOalt}</i></p> <p><i>Die bestehende W 0.45 (neu W2) soll mit ihren Qualitäten (einheitliche Dachlandschaft, grosszügige Aussenräume erhalten bleiben, daher werden in der W2 keine Arealüberbauungen zugelassen. Die W2+ entspricht mit ihrer erhöhten Ausnutzung etc. eigentlich bereits den Boni einer Arealüberbauung. Daher werden auch in dieser Zone keine Arealüberbauung zugelassen.</i></p> <p><i>Die erforderliche Minimalfläche für Arealüberbauungen wird reduziert, da das Instrument zur qualitätsvollen Innenentwicklung an sich gefördert werden soll, aber in der Gemeinde wenige grössere Flächen unüberbaut zur Verfügung stehen.</i></p> <p><i>Oberirdische Parkierungen im Rahmen von Arealüberbauungen sind nicht mehr vorgesehen, da nicht mehr zeitgemäss.</i></p> <p><i>§ 39 BauV Arealüberbauungen erlaubt im Rahmen von Arealüberbauungen einen Bonus von 15 %, dieser entspricht ungefähr der alten Regelung.</i></p> <p><i>Im Rahmen von Arealüberbauungen kann entsprechend § 39 BauV Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| <p>übrigen Zonen ist eine Erhöhung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen nicht zulässig.</p> <p>c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert werden (auch bei Mehrfamilienhäusern), wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist. Gegenüber Nachbarparzellen ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Die Umgebung darf nicht durch mehr als zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden. Für Gebäude mit mehr als der zonengemässen Geschosszahl ist ein vergleichendes Schattendiagramm vorzulegen.</p> <p>c) Von der vorgeschriebenen Dachform kann abgewichen werden.</p> | <p>Gesamthöhe können entsprechend um maximal 3.2 m überschritten werden.</p> <p>Die zonengemässe Geschosszahl darf bis auf maximal folgende Zahl erhöht werden:</p> <p>— W 0.55: ————— 3 Geschosse</p> <p>— W 0.6: ————— gemäss § 6 Abs. 4 BNO</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen pro zusätzliches Geschoss um maximal 3 m erhöht werden. In den übrigen Zonen ist eine Erhöhung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen nicht zulässig.</p> <p>e) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert werden (auch bei Mehrfamilienhäusern), wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist. Gegenüber Nachbarparzellen ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Die Umgebung darf nicht durch mehr als zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden. Für Gebäude mit mehr als der zonengemässen Geschosszahl ist ein vergleichendes Schattendiagramm vorzulegen.</p> <p>b) Von der vorgeschriebenen Dachform kann, abgewichen werden. Im Gebiet "Äussere Reben" kann von der vorgeschriebenen Dachform nicht abgewichen werden.</p> | <p><i>Bereits geregelt in § 39 Abs. 4 BauV Arealüberbauungen.</i></p> <p><i>Das Gebiet "Äussere Reben" liegt inmitten der W2-Zone, wo dem Erhalt der intakten Dachlandschaft eine grosse Bedeutung zugemessen wird.</i></p> |
| <h2>5 Definitionen / allgemeine Zonenvorschriften</h2> | | |
| <h3>5.1 Allgemeines</h3> | | |
| <p>§ 29</p> <p><i>Gewerbe zulässiger Störgrad</i></p> <p>1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> | <p>§ 50</p> <p><i>Gewerbe-zulässiger Störgrad</i></p> <p>1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> | <p><i>Durch die Revision der BauV (beschlossen vom RR am 25. August 2021, rechtskräftig ab 1. November 2021) werden verschiedene Definitionen etc. nun bereits auf kantonaler Ebene geregelt. Eine Wiederholung dieser Festlegungen auf kommunaler Ebene ist nicht notwendig.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| <p>2 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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p> | <p>2— 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>3— Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p> | |
| | <p>§ 47 Verkaufsnutzungen</p> <p>1 Für alle Zonen, deren Vorschriften keine abweichende Regelung vorsehen, gilt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 500 m² pro Verkaufsgeschäft.</p> | <p>Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen sind in Kern- und Zentrumsgebieten der Urbanen Entwicklungsräume ohne ausdrückliche Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung zulässig.</p> <p>Um eindeutig zu definieren welches die Kern- und Zentrumsgebiete sind bzw. in welchen Zonen welche Verkaufsflächen erlaubt sind, ist dies in der BNO explizit zu regeln. Damit soll die bisher bewährte Fokussierung auf zwei Hauptstandorte für Verkaufsnutzungen fortgesetzt werden.</p> |
| 5.2 Gebäudemasse | | |
| <p>§ 30 <i>Fassadenlänge, Gebäudelänge</i></p> <p>1 Die Fassadenlänge ist für den Mehrlängenzuschlag gemäss § 33 BNO massgeblich.</p> <p>2 Die Fassadenlänge wird gemäss Skizze im Anhang 4 gemessen.</p> <p>3 Rücksprünge von abgewinkelten und versetzten Bauteilen werden gemäss § 33 Abs. 2 BNO speziell berücksichtigt.</p> <p>4 Die zulässige Gebäudelänge ist in § 4 BNO (Tabelle) festgelegt.</p> | <p>§ 30 <i>Fassadenlänge, Gebäudelänge</i></p> <p>1— Die Fassadenlänge ist für den Mehrlängenzuschlag gemäss § 33 BNO massgeblich.</p> <p>2— Die Fassadenlänge wird gemäss Skizze im Anhang 4 gemessen.</p> <p>3— Rücksprünge von abgewinkelten und versetzten Bauteilen werden gemäss § 33 Abs. 2 BNO speziell berücksichtigt.</p> <p>4— Die zulässige Gebäudelänge ist in § 4 BNO (Tabelle) festgelegt.</p> | <p>Die Fassadenlänge ist in der IVHB abschliessend definiert, kein Regelungsbedarf für Gemeinde!</p> |
| <p>§ 31 <i>Gebäudeprofil (Anhang 3)</i></p> | <p>§ 31 <i>Gebäudeprofil (Anhang 3)</i></p> | <p>Die Regelung der Gesamthöhe (neuer Begriff gemäss IVHB) erfolgt neu in der Übersichtstabelle in § 16</p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| Der First darf die Gebäudehöhe um max. 6.0 m überragen. | Der First darf die Gebäudehöhe um max. 6.0 m überragen. | |
| § 32 <i>Abgrabungen beim Untergeschoss</i> Abgrabungen für Garagen und Kellereingänge sowie für Freilegungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel des Gebäudeumfanges betragen. | § 32 <i>Abgrabungen beim Untergeschoss</i> Abgrabungen für Garagen und Kellereingänge sowie für Freilegungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel des Gebäudeumfanges betragen. | <i>Neu geregelt in § 60 Aussenraumgestaltung</i> |
| 5.2 Abstände | | |
| § 33 <i>Grenzabstand Mehrlängenzuschlag (Anhang 4)</i> 1 Wird die vorgeschriebene Fassadenlänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m. 2 Gebäudeteile, die mindestens 8.0 m von der vordersten Fassadenflucht zurückgesetzt sind, werden separat gerechnet. 3 Die Messart zur Festlegung des Mehrlängenzuschlages bestimmt sich nach der Skizze im Anhang 4. | § 33 <i>Grenzabstand Mehrlängenzuschlag (Anhang 4)</i> 1 Wird die vorgeschriebene Fassadenlänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m. 2 Gebäudeteile, die mindestens 8.0 m von der vordersten Fassadenflucht zurückgesetzt sind, werden separat gerechnet. 3 Die Messart zur Festlegung des Mehrlängenzuschlages bestimmt sich nach der Skizze im Anhang 4. | <i>Der Mehrlängenzuschlag führt zu Vollzugsproblemen im Zusammenhang mit baulichen Erweiterungen (Innentwicklung). Es wird empfohlen, zukünftig darauf zu verzichten.</i> |
| § 34 <i>Klein- und Anbauten Tiefbauten</i> Kleinbauten bis zu 1.20 m Höhe und Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten schädliche oder lästige Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m. Für höhere Kleinbauten gilt § 18 Abs. 2 ABauV. | § 34 <i>Klein- und Anbauten Tiefbauten</i> Kleinbauten bis zu 1.20 m Höhe und Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten schädliche oder lästige Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m. Für höhere Kleinbauten gilt § 18 Abs. 2 ABauV. | <i>Wird neu abschliessend geregelt in BauV gemäss IVHB</i> |
| § 35 <i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i> Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor dem 20.10.1987 erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die | § 48 <i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i> 1 Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor dem 20.10.1987 erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. | gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. | |
| <p>§ 36 <i>Ungleichverteilung der Grenzabstände</i></p> <p>1 Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p>2 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.</p> | <p>§ 36 <i>Ungleichverteilung der Grenzabstände</i></p> <p>1 Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p>2 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.</p> | <p><i>Die Reduktion oder Ungleichverteilung von Grenzabständen ist bereits in § 47 BauG geregelt, daher ist kein zusätzlicher Paragraph auf kommunaler Ebene notwendig.</i></p> |
| <p>5.3 Besondere Bauformen</p> | | |
| <p>§ 37 <i>Arealüberbauungen</i> <i>Zonenzulässigkeit</i></p> <p>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W 0.45, W 0.55, W 0.6 und ZZ zulässig.</p> <p><i>Voraussetzungen</i></p> <p>2 Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 21 ABauV folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <p>a) Die Mindestflächen für Arealüberbauungen betragen: Zone W 0.45: 6000 m² Zonen W 0.55 W 0.6 und ZZ: 5000 m²</p> <p><i>Parkierung</i></p> <p>b) Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.</p> <p><i>Zonenabweichung</i></p> <p>3 Bei Erfüllung der Voraussetzungen sind gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen möglich:</p> | <p>§ 37 <i>Arealüberbauungen</i> <i>Zonenzulässigkeit</i></p> <p>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W0.45, W0.55, W0.6, ZZ zulässig.</p> <p><i>Voraussetzungen</i></p> <p>2 Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 21 ABauV § 39 Abs. 4 BauV folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <p>a) Die Mindestflächen für Arealüberbauungen betragen: Zone W0.45: 6000 m² Zonen W0.55, W0.6, und ZZ: 5000 m²</p> <p><i>Parkierung</i></p> <p>b) Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.</p> <p><i>Zonenabweichung</i></p> | <p><i>Arealüberbauungen werden neu im Kapitel Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung behandelt.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---------------|
| <p>a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann im Rahmen der gleitenden Skala (Anhang 5) erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.</p> <p>b) Die zonengemässe Geschosszahl darf bis auf maximal folgende Zahl erhöht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - W 0.55: 3 Geschosse - W 0.6: gemäss § 6 Abs. 4 BNO <p>Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen pro zusätzliches Geschoss um maximal 3 m erhöht werden. In den übrigen Zonen ist eine Erhöhung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen nicht zulässig.</p> <p>c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert werden (auch bei Mehrfamilienhäusern), wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist. Gegenüber Nachbarparzellen ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Die Umgebung darf nicht durch mehr als zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden. Für Gebäude mit mehr als der zonengemässen Geschosszahl ist ein vergleichendes Schattendiagramm vorzulegen.</p> <p>c) Von der vorgeschriebenen Dachform kann abgewichen werden.</p> | <p>3— Bei Erfüllung der Voraussetzungen sind gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen möglich:</p> <p>— a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann im Rahmen der gleitenden Skala (Anhang 5) erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.</p> <p>— Die zonengemässe Geschosszahl darf bis auf maximal folgende Zahl erhöht werden:</p> <p>— W 0.55: 3 Geschosse</p> <p>— W 0.6: gemäss § 6 Abs. 4 BNO</p> <p>— Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen pro zusätzliches Geschoss um maximal 3 m erhöht werden. In den übrigen Zonen ist eine Erhöhung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen nicht zulässig.</p> <p>— c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert werden (auch bei Mehrfamilienhäusern), wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist. Gegenüber Nachbarparzellen ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Die Umgebung darf nicht durch mehr als zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden. Für Gebäude mit mehr als der zonengemässen Geschosszahl ist ein vergleichendes Schattendiagramm vorzulegen.</p> <p>— c) Von der vorgeschriebenen Dachform kann abgewichen werden.</p> | |
| <h2>6 Bauvorschriften</h2> | | |
| <h3>6.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang</h3> | | |
| <p>§ 38 <i>Verkehrs- und Versorgungsanlagen</i> Strassennummerierung</p> | <p>§ 49 <i>Verkehrs- und Versorgungsanlagen</i> Strassenbenennung und Hausnummerierung <i>Strassennummerierung</i></p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|--|
| <p>1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Hausnummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p><i>Anschluss an Fernwärme</i></p> <p>2 Der Wärmebedarf für Bauten und Anlagen soll nach Möglichkeit durch Anschluss an das Leitungsnetz der Fernheizwerke gedeckt werden. Die Kombination mit alternativen Energiesystemen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und dergleichen) ist gestattet.</p> <p><i>Kanalisationsanschluss</i></p> <p>3 Die Höhenlage für Neubauten ist grundsätzlich so festzusetzen, dass ein richtiger Anschluss an bestehende oder projektierte Kanalisationen möglich ist. Soll an erst projektierten Wegen gebaut werden, so lässt der Gemeinderat die Lage der Wegachse und der Kanalisation auf Kosten der Gemeinde bestimmen.</p> | <p>1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Hausnummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p><i>Anschluss an Fernwärme</i></p> <p>2 Der Wärmebedarf für Bauten und Anlagen soll nach Möglichkeit durch Anschluss an das Leitungsnetz der Fernheizwerke gedeckt werden. Die Kombination mit alternativen Energiesystemen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und dergleichen) ist gestattet.</p> <p><i>Kanalisationsanschluss</i></p> <p>2 Die Höhenlage für Neubauten ist grundsätzlich so festzusetzen, dass ein richtiger Anschluss an bestehende oder projektierte Kanalisationen möglich ist. Soll an erst projektierten Wegen gebaut werden, so lässt der Gemeinderat die Lage der Wegachse und der Kanalisation auf Kosten der Gemeinde bestimmen.</p> | <p><i>Der Anschluss ans Fernwärmenetz wird neu in einem separaten Paragraphen geregelt</i></p> |
| <p>§ 39</p> <p><i>Benützung von Privateigentum</i></p> <p>1 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>2 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p> | <p>§ 53</p> <p><i>Benützung von Privateigentum</i></p> <p>1 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>2 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p> | <p><i>Neu geregelt in § 19 Abs. 3 BauV</i></p> |
| <p>§ 40</p> <p><i>Sicherheits- und Schutzvorkehrungen</i></p> <p>1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr gehörig kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.</p> <p>2 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichen Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.</p> | <p>§ 50</p> <p><i>Sicherheits- und Schutzvorkehrungen</i></p> <p>1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr gehörig kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.</p> <p>2 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen, Brunnen u. dgl.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.</p> | |

| <i>BNO 2004</i> | <i>BNO 2022</i> | <i>Erläuterungen</i> |
|---|--|----------------------|
| <p>3 Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vom Gemeinderat festgelegten Gebühren erfolgen.</p> <p><i>Lärm- und Staubbekämpfung</i></p> <p>4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm und Staubbekämpfung erlassen.</p> | <p>3 Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vom Gemeinderat festgelegten Gebühren erfolgen.</p> <p><i>Lärm- und Staubbekämpfung</i></p> <p>4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.</p> | |

| <i>BNO 2004</i> | <i>BNO 2022</i> | <i>Erläuterungen</i> |
|---|---|--|
| 6.2 Technische Bauvorschriften | | |
| <p>§ 41 <i>Allgemeine Anforderungen</i></p> <p>1 Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunde als Richtlinie.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p> | <p>§ 51 <i>Allgemeine Anforderungen</i></p> <p>1 Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunde als Richtlinie.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p> | |
| | <p>§ 52 <i>Energieeffizienz Erstellung</i></p> <p>1 Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen von bestehenden Bauten müssen die Zusatzanforderungen der SIA-Norm 2040:2017 oder die energetischen Kennzahlen von Minergie-Eco für graue Energie eingehalten werden. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für die Erstellung des Nachweises.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann Bestimmungen über Fördergelder auf kommunaler Ebene erlassen.</p> | <p><i>Ergänzung gemäss Positionspapier der Energiekommission zur Umsetzung Energie-Leitbild in der BNO</i></p> <p><i>Entgegen des Vorschlages der Energiekommission muss der Nachweis erbracht werden, die Gemeinde übernimmt aber die Kosten.</i></p> |
| § 42 | § 53 | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|--|
| <p><i>Energiesparmassnahmen</i></p> <p>1 Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p> <p><i>Nachisolation</i></p> <p>2 Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p> | <p><i>Energiesparmassnahmen</i></p> <p>1 Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p> <p><i>Nachisolation</i></p> <p>2— Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p> | <p><i>Cheminées oder Schwedenöfen sind von dieser Regelung nicht betroffen, da sie nicht als Hauptheizung dienen.</i></p> <p><i>Streichen, da bereits in übergeordneter Gesetzgebung (§ 36 BauV Energetische Sanierung von Bauten und Anlagen) detailliert geregelt.</i></p> |
| | <p>§ 54</p> <p>Erneuerbare Wärme</p> <p>1 Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten usw.) müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 70 % des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser für den neuen Gebäudeteil mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.</p> <p>2 Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten mit Wohnnutzung sind diese so auszurüsten, dass mindestens 30 % des massgeblichen Bedarfes mit erneuerbarer Energie gedeckt werden.</p> | |
| | <p>§ 55</p> <p>Fernwärme und alternative Energiesysteme</p> <p>1 Der Wärmebedarf für Bauten und Anlagen kann nach Möglichkeit durch Anschluss an das Leitungsnetz der Fernheizwerke gedeckt werden. Alternative Energiesysteme (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und dergleichen) sind unter Berücksichtigung der Zonenvorschriften gestattet.</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---------------|
| 6.3 Wohnhygiene | | |
| <p>§ 43 <i>Ausrichtung der Wohnungen</i></p> <p>1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach dem Sektor Nordwest - Nord - Nordost orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p> <p>2 Bei Unterschreitung der zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände ist eine genügende Besonnung an den mittleren Winterhalbjahrestagen zu gewährleisten.</p> | <p>§ 56 <i>Ausrichtung und Organisation der Wohnungen</i></p> <p>1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach dem Sektor Nordwest - Nord - Nordost orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p> <p>2 Wohnungsgrundrisse sind gut und flexibel nutzbar zu organisieren.</p> <p>2 Bei Unterschreitung der zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände ist eine genügende Besonnung an den mittleren Winterhalbjahrestagen zu gewährleisten.</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| <p>§ 44 <i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</i></p> <p>1 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens $\frac{1}{10}$ der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen. Aus Gründen der Ortsbildpflege können diese Werte in begründeten Fällen unterschritten werden.</p> <p>2 Für Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.</p> <p>3 Für die Raumhöhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen gelten nachstehende Masse: - Vollgeschosse mind. 2.30 m</p> | <p>§ 57 <i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume Wohnhygienische Vorgaben</i></p> <p>1 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens $\frac{1}{10}$ der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen. Aus Gründen der Ortsbildpflege können diese Werte in begründeten Fällen unterschritten werden.</p> <p>1 Für Küchen, Badezimmer und Toiletten Aborte können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.</p> <p>3 Für die Raumhöhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen gelten nachstehende Masse: - Vollgeschosse mind. 2.30 m</p> | <p><i>Durch die Revision der BauV (beschlossen vom RR am 25. August 2021, rechtskräftig ab 1. November 2021) werden verschiedene Definitionen etc. nun bereits auf kantonaler Ebene geregelt. Eine Wiederholung dieser Festlegungen auf kommunaler Ebene ist nicht notwendig.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|--|
| <p>- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche</p> <p>4 In Wohnbauten sind folgende Mindestflächen einzuhalten:</p> <p>- Wohn- und Arbeitsräume: 8 m²</p> <p>- Küchen: 6 m²</p> <p>- Wohnräume von Einzimmerwohnungen: 18 m²</p> <p>5 Für Nebenräume in Mehrfamilienhäusern sind folgende Masse einzuhalten:</p> <p>- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</p> <p>- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m² für jedes weitere Zimmer zusätzlich 1 m²</p> | <p>— Dachgeschoss — mind. 2.30 m — auf mind. 5 m² Fläche</p> <p>2 In Wohnbauten sind folgende Mindestflächen einzuhalten:</p> <p>- Wohnzimmer: 21 m²</p> <p>- erstes Zimmer: 15 m²</p> <p>- zweites Zimmer: 12 m²</p> <p>- drittes und jedes weitere Zimmer: 10 m²</p> <p>— Wohn- und Arbeitsräume: — 8 m²</p> <p>— Küchen: — 6 m²</p> <p>- Wohnräume von Einzimmerwohnungen: 18 m²</p> <p>5 Für Nebenräume in Mehrfamilienhäusern sind folgende Masse einzuhalten:</p> <p>— Abstellraum: — pro Wohnung mind. 4 m², exkl. Garderobe (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung). Reduits und Wandschränke dürfen bis max. 1 m² angerechnet werden)</p> <p>— Keller: — für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m² — für jedes weitere Zimmer — zusätzlich 1 m²</p> <p>3 Alle Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind 1- bis 2½-Zimmer-Wohnungen bei Umbauten. In der Ortskernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen</p> <p>4 Ab 7 Wohnungen ist mindestens ein Wasch- und Trockenraum, allgemein zugänglich, einzurichten. Der Raum ist zu belüften oder als gefangener Raum mit einem Wäschetrockner auszurüsten. Werden alle Wohnungen mit einer Waschmaschine ausgestattet, kann anfänglich auf die Bereitstellung einer</p> | <p><i>Die Mindestgrösse der Zimmer wird neu gestaffelt festgelegt.</i></p> <p><i>Durch die Revision der BauV (beschlossen vom RR am 25. August 2021, rechtskräftig ab 1. November 2021) werden verschiedene Definitionen etc. nun bereits auf kantonaler Ebene geregelt. Eine Wiederholung dieser Festlegungen auf kommunaler Ebene ist nicht notwendig.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|--|
| | Waschmaschine verzichtet werden bis erfordernde Gründe vorliegen. | |
| <p>§ 45 <i>Gänge und Treppen</i></p> <p>1 In Mehrfamilienhäusern hat die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge 1.20 m zu betragen. Bei Einfamilienhäusern 1.10 m, für Treppen 0.90 m.</p> <p><i>Geländer</i></p> <p>2 Die Mindesthöhe von Geländern und Brüstungen beträgt 0.90 m. Die Öffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Breite aufweisen. Sie sind so zu gestalten, dass sie Kinder nicht zum Besteigen verleiten.</p> <p><i>Gewerbliche Bauten</i></p> <p>3 Für gewerbliche Bauten gelten dieselben Mindestmasse, unter Vorbehalt besonderer Vorschriften des Industrie- und Gewerbeamtes und der SUVA.</p> | <p>§ 66 <i>Gänge und Treppen</i></p> <p>1 In Mehrfamilienhäusern hat die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge 1.20 m zu betragen. Bei Einfamilienhäusern 1.10 m, für Treppen 0.90 m.</p> <p><i>Geländer</i></p> <p>2 Die Mindesthöhe von Geländern und Brüstungen beträgt 0.90 m. Die Öffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Breite aufweisen. Sie sind so zu gestalten, dass sie Kinder nicht zum Besteigen verleiten.</p> <p><i>Gewerbliche Bauten</i></p> <p>1 Für gewerbliche Bauten gelten dieselben Mindestmasse, unter Vorbehalt besonderer Vorschriften des Industrie- und Gewerbeamtes und der SUVA.</p> | <p><i>Bestimmung wird gestrichen, da es übergeordnet bereits geregelt ist</i></p> <p><i>Geregelt in SIA Norm 358</i></p> |
| <p>§ 46 <i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p> <p>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.</p> | <p>§ 58 <i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p> <p>1 Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p> | |
| <p>6.4 Ausstattung</p> | | |
| <p>§ 47 <i>Garagen und Abstellplätze</i></p> <p>1 Die Garagen und Abstellplätze dürfen die Grün- und Freiflächen nicht übermässig beanspruchen.</p> <p><i>Neue Parkierungsanlagen</i></p> <p>2 Bei neuen, grösseren Parkierungsanlagen sind alle Parkfelder, mit Ausnahme der ersten 10, in der Regel in Parkgaragen oder Parkhäusern anzuordnen.</p> | <p>§ 47 <i>Garagen und Abstellplätze</i></p> <p>1 Die Garagen und Abstellplätze dürfen die Grün- und Freiflächen nicht übermässig beanspruchen.</p> <p><i>Neue Parkierungsanlagen</i></p> <p>2 Bei neuen, grösseren Parkierungsanlagen sind alle Parkfelder, mit Ausnahme der ersten 10, in der Regel in Parkgaragen oder Parkhäusern anzuordnen.</p> | <p><i>Neu unter Abstimmung Siedlung und Verkehr</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|--|
| <p><i>Gestaltung, Begrünung</i></p> <p>3 Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.</p> | <p><i>Gestaltung, Begrünung</i></p> <p>3 Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.</p> | |
| <p>§ 48</p> <p><i>Zweiräder, Kinderwagen</i></p> <p>1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und gedeckte Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen usw. vorzusehen.</p> <p>2 In der Arbeitsplatzzone sind genügend grosse Abstellflächen für Zweiräder vorzusehen.</p> <p>3 Die Anzahl Abstellplätze für Zweiräder wird im Baugesuchs-verfahren festgelegt.</p> | <p>§ 59</p> <p><i>Zweiräder, Kinderwagen</i>, Spielgeräte etc.</p> <p>1 In jedem Mehrfamilienhaus sind in Eingangsnähe genügend grosse, gut zugängliche und gedeckte abschliessbare Abstellflächen Abstellräume für Zweiräder, Spielgeräte, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle), Kinderwagen usw. vorzusehen.</p> <p>2 In der Arbeitsplatzzone sind genügend grosse Abstellflächen für Zweiräder vorzusehen.</p> <p>3 Die Anzahl Abstellplätze für Zweiräder wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.</p> | <p><i>Hinweis: Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 Parkfelderzahl und 44 Abs. 2 BauV Gestaltung verbindlich (Anzahl der Stellplätze, Dimensionierung, Lage im Gebäude etc.)</i></p> <p><i>Zweiräder sind neu unter Abstimmung Siedlung und Verkehr geregelt.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|---------------|
| <p>§ 49</p> <p><i>Spielplätze, Aufenthaltsbereiche</i></p> <p>1 Die Grösse der Spiel- und Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann örtlich – wo es die Umstände erfordern – verlangen, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ein gedeckter Kinderspielplatz und / oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung geschaffen wird.</p> | <p>§ 60</p> <p><i>Spielplätze, Aufenthaltsbereiche</i></p> <p>1 Die Grösse der Spiel- und Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen zu betragen. Es sind kindergerechte Wohnumfelder, welche den Ansprüchen verschiedener Altersgruppen entsprechen, auszugestalten.</p> <p>2 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|--|
| <p>3 Der Gemeinderat kann die Zweckbindung und die Unterhaltungspflicht für Spiel- und Erholungsanlagen, insbesondere Spielplätze und Gemeinschaftsräume, im Grundbuch anmerken lassen.</p> | <p>3 Der Gemeinderat kann örtlich – wo es die Umstände erfordern – verlangen, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ein gedeckter Kinderspielplatz und / oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung geschaffen wird.</p> <p>4 Der Gemeinderat kann die Zweckbindung und die Unterhaltungspflicht für Spiel- und Erholungsanlagen, insbesondere Spielplätze und Gemeinschaftsräume, im Grundbuch anmerken lassen.</p> <p>5 Die Bereitstellung von Spielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erfolgen. Die gesamte Spiel- und Aufenthaltsfläche darf dadurch nicht vermindert werden. Die Anlage muss in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Ferner sind die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt mittels Grunddienstbarkeiten sicherzustellen.</p> <p>6 Bei der Planung und Ausführung von Spielplätzen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.</p> | |
| 6.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr | | |
| | <p>§ 61</p> <p>Mobilitätskonzept</p> <p>1 Für Bauprojekte mit über 30 Abstellplätzen für Personenwagen, Arealüberbauungen und Gestaltungspläne ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.</p> <p>2 Gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr ist auch für ein zusammenhängendes Gebiet ein Mobilitätskonzept vorzulegen, sobald in diesem Gebiet mehr als 50 Arbeitsplätze oder mehr als 9 Wohnungen erstellt werden.</p> <p>3 Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und</p> | <p><i>Im KGV ist als Massnahme definiert, dass für grössere Entwicklungs- und Arbeitsgebiete Mobilitätskonzepte zu erarbeiten sind. Um dies grundeigentümergebunden festzulegen, ist eine Umsetzung dieser Massnahme in der BNO notwendig.</i></p> <p><i>Auch die Energiekommission sprach sich für eine Pflicht zu Mobilitätskonzepten aus.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---------------|
| | <p>dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird und umfasst insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition von Zielen (zum Beispiel höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs) - Regelung der maximal zulässigen Parkfelderzahl für den MIV und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr - Nutzung und Angebote im Carsharing - Anreizsysteme zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs (verkehrswirksame Parkraumbewirtschaftung, Mobilitätsbonus, Entschädigungen, Beiträge usw.) - zu treffende Informationsmassnahmen (zum Beispiel Fahrplanangaben, Erreichbarkeit, Fahrgemeinschaften) <p>4 Dem Gemeinderat ist jährlich Rapport zu erstatten. Ergänzende Massnahmen können durch den Gemeinderat festgesetzt werden.</p> <p>5 Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.</p> <p>6 Für die Beurteilung der Mobilitätskonzepte erlässt der Gemeinderat Richtlinien.</p> | |
| <p>§ 47 <i>Garagen und Abstellplätze</i></p> <p>1 Die Garagen und Abstellplätze dürfen die Grün- und Freiflächen nicht übermässig beanspruchen.</p> <p><i>Neue Parkieranlagen</i></p> <p>2 Bei neuen, grösseren Parkieranlagen sind alle Parkfelder, mit Ausnahme der ersten 10, in der Regel in Parkgaragen oder Parkhäusern anzuordnen.</p> <p><i>Gestaltung, Begrünung</i></p> <p>3 Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der</p> | <p>§ 62 <i>Garagen und Abstellplätze</i></p> <p>1 Die Garagen und Abstellplätze dürfen die Grün- und Freiflächen nicht übermässig beanspruchen.</p> <p><i>Neue Parkieranlagen</i></p> <p>2 Bei neuen, grösseren Parkieranlagen sind alle Parkfelder, mit Ausnahme der in der Regel in Parkgaragen oder Parkhäusern anzuordnen. Bei neuen Parkieranlagen von Mehrfamilienhäusern sind alle Parkfelder, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen. Der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen bewilligen.</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|--|
| <p>Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.</p> | <p>3 Gedeckte Parkierungsanlagen für Personenwagen und Zweiräder für mehr als 10 Fahrzeuge sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen oder anderen umweltschonender Alternativtankstellen zu versehen. Massgebend ist dabei Ausbaustufe B gemäss SIA-Norm 2060:2020.</p> <p><i>Gestaltung, Begrünung</i></p> <p>4 Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen. Oberirdisch, direkt auf die Strasse mündend dürfen höchstens sechs Parkfelder unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Weitere Parkfelder sind durch eine mindestens 3.0 m breite Rabatte zu unterbrechen.</p> <p>5 Gegen die Strasse gerichtete, geschlossene Garagen müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5.0 m und einen Ausmündungsradius von 2.0 m einhalten.</p> <p><i>Zufahrten, Rampen</i></p> <p>6 Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5.0 m, gemessen ab der Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% und im Übrigen höchstens 15% Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat. Die Einmündungsradien müssen mindestens 3.0 m betragen, bei Parkplätzen mind. 2.0 m.</p> <p>7 Die Garagenvorplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Wasser auf die Strasse abfließen kann.</p> | <p><i>Ergänzung gemäss Positionspapier der Energiekommission zur Umsetzung Energie-Leitbild in der BNO</i></p> |
| | <p>§ 63 <i>Zweiräder</i></p> <p>1 Für Motorräder sind mindestens 15 % der PW-Parkplätze vorzusehen.</p> | <p><i>Ergänzung gemäss Positionspapier der Energiekommission zur Umsetzung Energie-Leitbild in der BNO</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|--|
| | | <i>Die Vorschriften zur Erstellung von Veloabstellplätzen finden sich in § 43 Abs. 4 BauV Parkfelderzahl.</i> |
| | <p>§ 64 Parkfelderbewirtschaftung</p> <p>1 Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind die öffentlichen und die öffentlich zugänglichen privaten Parkfelder lenkungswirksam zu bewirtschaften. Der Gemeinderat legt eine Bagatellgrenze fest.</p> <p>2 Die Höhe der Parkgebühren sowie die Verwendung der Erlöse aus der Parkplatzbewirtschaftung werden im Parkierreglement festgelegt.</p> | <i>Ergänzung gemäss Positionspapier der Energiekommission zur Umsetzung Energie-Leitbild in der BNO</i> |
| 6.6 Gestaltung öffentlicher Raum | | |
| | <p>§ 65 Öffentliche Freiräume</p> <p>1 Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passerellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.</p> <p>2 Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen.</p> <p>3 Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich,</p> | <p><i>Ergänzende Bestimmungen gemäss M-BNO</i></p> <p><i>In einer immer dichteren gebauten Umgebung gewinnen die Freiräume immer mehr an Bedeutung. In den öffentlichen Freiräumen sind die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde am grössten, ausserdem sollte sie mit einer hochwertigen Freiraumgestaltung ein gutes Beispiel abgeben.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| | <p>einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p> <p>4 Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.</p> <p>5 Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden.</p> <p>6 Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p> | |
| <h2>7 Schutzvorschriften</h2> | | |
| <h3>7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz</h3> | | |
| <p>§ 50 <i>Ortsbildschutz</i></p> <p>1 Der Gemeinderat entscheidet über die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild. Kriterien zur Beurteilung der Einordnung sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> Stellung (Firstrichtung) Grösse der Baukuben Wirkung im Strassenraum Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse Dachform, Dachneigung Fassadengliederung Materialwahl, Farbe Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen <p>2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuch:</p> | <p>§ 66 <i>Ortsbildschutz</i></p> <p>1 Der Gemeinderat entscheidet über die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild. Zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss § 15e BauV, Allgemeine Anforderungen.</p> <p>Kriterien zur Beurteilung der Einordnung sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> Stellung (Firstrichtung) Grösse der Baukuben Wirkung im Strassenraum Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse Dachform, Dachneigung Fassadengliederung Materialwahl, Farbe Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen | <p><i>Durch die Revision der BauV (beschlossen vom RR am 25. August 2021, rechtskräftig ab 1. November 2021) werden verschiedene Definitionen etc. nun bereits auf kantonaler Ebene geregelt. Eine Wiederholung dieser Festlegungen auf kommunaler Ebene ist nicht notwendig.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|--|---|
| <p>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;</p> <p>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;</p> <p>c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;</p> <p>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und</p> <p>e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> <p><i>Reklamen</i></p> <p>3 Über Reklametafeln und andere Reklamevorrichtungen kann der Gemeinderat, soweit nicht besondere eidgenössische oder kantonale Vorschriften gelten, Richtlinien erlassen. In der Ortskernzone und entlang der Kantonsstrassen innerorts (Giebenacherstrasse, Landstrasse) ist das Anbringen zusätzlicher Fremdreklamen untersagt.</p> <p><i>Baumgruppen</i></p> <p>4 Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>5 Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss (mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass bis 0,3 m²) durchbrochen werden.</p> | <p>2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuch:</p> <p>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen</p> <p>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten</p> <p>c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen</p> <p>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und</p> <p>e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p> <p><i>Reklamen</i></p> <p>3 Über Reklametafeln und andere Reklamevorrichtungen kann der Gemeinderat, soweit nicht besondere eidgenössische oder kantonale Vorschriften gelten, Richtlinien erlassen. In der Ortskernzone und entlang der Kantonsstrassen innerorts (Giebenacherstrasse, Landstrasse) ist das Anbringen zusätzlicher Fremdreklamen untersagt.</p> <p><i>Baumgruppen</i></p> <p>4 Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>5 Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht erlaubt.</p> <p>6 Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss (mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen</p> | <p><i>Bestimmung übernommen aus altem § 6 Wohnzonen</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|--|
| | Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass bis 0,3 m² durchbrochen werden. | Aufhebung der Vorschrift, zukünftig gilt die kantonale Regelung § 24 Abs. 1ter. |
| <p>§ 51 Aussenraumgestaltung <i>Terrainveränderung</i></p> <p>1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p> <p><i>Bodensicherung</i></p> <p>2 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützelementen zu sichern. Die Stützelemente sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</p> <p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>3 Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind mehrheitlich standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen.</p> <p>4 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p> <p><i>Bepflanzung</i></p> <p>5 Die im Anhang 1 als Naturobjekte aufgeführten Bäume und Hecken können bei Abgang unbeachtet der Abstandsvorschriften von § 88 EG ZGB ersetzt werden.</p> | <p>§ 67 Aussenraumgestaltung <i>Terrainveränderung</i></p> <p>1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraum) nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p> <p>Abgrabungen beim Untergeschoss</p> <p>2 Abgrabungen für Garagen und Kellereingänge sowie für Freilegungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge des Gebäudeumfanges betragen.</p> <p><i>Bodensicherung</i></p> <p>3 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützelementen zu sichern. Die Stützelemente sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</p> <p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>4 Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Flachdächer sind, in der Regel ausser beim Einsatz einer vollflächigen PV-Anlage, zu begrünen. Invasive Neophyten gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen sind nicht gestattet.</p> <p>5 Bei Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:</p> | <p><i>Da Vollgeschosse nicht mehr festgelegt sind, könnten Abgrabungen auch ein Geschoss betreffen, dass rechtlich kein Untergeschoss ist.</i></p> <p><i>Abgrabungen waren bisher in einem separaten Paragraphen (§ 32) geregelt, werden neu aber der Aussenraumgestaltung zugeordnet. Die Regelung wird ausserdem an die M-BNO angepasst.</i></p> <p><i>PV-Anlagen sollen auch auf Flachdächern möglich sein. Daher kann in diesem Fall auf eine Begrünung verzichtet werden.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - grosszügige und attraktive Gesamtanlage - auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze - auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen - Gliederung in private und allgemein zugängliche Bereiche mittels baulichen Massnahmen, Terraingestaltung und/oder Bepflanzung - gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe - sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung. <p>6 Steinige Sickerbänder entlang Fassaden sind zulässig sowie auch weitere Kies- und Steinflächen mit nachweislich ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. Reine Steingärten sind auf untergeordnete Nebenflächen zu beschränken.</p> <p>7 Die Umgebungsarbeiten Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p> <p><i>Bepflanzung</i></p> <p>8 Die im Anhang 1 als Naturobjekte aufgeführten Bäume und Hecken können bei Abgang unbeachtet der Abstandsvorschriften von § 88 EG ZGB ersetzt werden.</p> | <p><i>Reine Steingärten ohne ökologischen Wert sind nicht erwünscht. Steinflächen mit einer funktionalen oder ökologischen Absicht sind aber möglich.</i></p> |
| <p>§ 52 Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern, Grenzabstand (Anhang 6)</p> | <p>§ 69 Einfriedungen, Stützmauern und Futtermauern, Grenzabstand</p> | <p><i>Die Gemeinde verzichtet zukünftig auf eigenen, von § 28 BauV Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen abweichende Festlegungen zu Einfriedungen etc.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| <p>1 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen bei einer Höhe bis zu 1.20 m an die Grenze gestellt werden. Der Grenzabstand bei Einfriedungen bis 1.80 m Höhe beträgt 1 m, für Einfriedungen bis 2.40 m Höhe 2 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse vom niedriger gelegenen, gewachsenen Boden aus.</p> <p>2 Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedungen bis 2.40 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden. Einfriedungen entlang der Baugebietsgrenze dürfen 60 cm an die Grenze gestellt werden. Für Einfriedungen ausserhalb des Baugebietes gilt § 89 EG ZGB.</p> <p>3 Grenzabstand und Höhe von Stütz- und Futtermauern entsprechen denjenigen von Einfriedungen.</p> | <p>1 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen bei einer Höhe bis zu 1.20 m an die Grenze gestellt werden. Der Grenzabstand bei Einfriedungen bis 1.80 m Höhe beträgt 1 m, für Einfriedungen bis 2.40 m Höhe 2 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse vom niedriger gelegenen, gewachsenen Boden aus.</p> <p>2 Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedungen bis 2.40 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden. Einfriedungen entlang der Baugebietsgrenze dürfen 60 cm an die Grenze gestellt werden. Für Einfriedungen ausserhalb des Baugebietes gilt § 89 EG ZGB.</p> <p>2 Grenzabstand und Höhe von Stützmauern und Futtermauern entsprechen denjenigen von Einfriedungen.</p> | |
| <p>§ 53 <i>Weitere Bestimmungen (Anhang 6)</i></p> <p>1 Einfriedungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten.</p> <p>2 Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.</p> <p>3 Zum Unterhalt von Einfriedungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zu Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.</p> <p>4 Stütz- und Futtermauern müssen, soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden. Sie sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann Bepflanzungen anordnen.</p> | <p>§ 68 <i>Weitere Bestimmungen</i></p> <p>1 Einfriedungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.</p> <p>2 Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.</p> <p>3 Zum Unterhalt von Einfriedungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zu Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.</p> <p>3 Stützmauern müssen, soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden. Sie sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann Bepflanzungen anordnen.</p> | <p><i>Bereits geregelt in EG ZGB § 76 Nachbarliches Zutrittsrecht</i></p> |
| <p>§ 54 <i>Brandruinen, Baulücken</i></p> <p>1 Der Eigentümer ist verpflichtet seine Bauten so zu unterhalten, dass Menschen, Tiere und fremdes</p> | <p>§ 69 <i>Brandruinen, Baulücken</i></p> <p>1 Der Eigentümer Die Eigentümerschaft ist verpflichtet seine ihre Bauten so zu unterhalten, dass Menschen,</p> | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|--|---------------|
| <p>Eigentum nicht gefährdet werden. Durch Elementarereignisse, mangelhaften Unterhalt oder aus anderen Gründen schadhaft gewordene Bauten sollen innert zweier Jahre ganz abgetragen oder im Rahmen der Vorschriften wiederhergestellt werden. Nötigenfalls kann der Gemeinderat ihre weitere Benutzung untersagen. Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.</p> | <p>Tiere und fremdes Eigentum nicht gefährdet werden. Durch Elementarereignisse, mangelhaften Unterhalt oder aus anderen Gründen schadhaft gewordene Bauten sollen innert zweier Jahre ganz abgetragen oder im Rahmen der Vorschriften wiederhergestellt werden. Nötigenfalls kann der Gemeinderat ihre weitere Benutzung untersagen. Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat kann entsprechende Weisungen erlassen. Kommt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer diesen Verpflichtungen nicht nach, kann der Gemeinderat nach Ablauf der Frist von 2 Jahren den Abbruch/die Wiederherstellung eines ästhetisch befriedigenden Zustandes auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers selbst in Auftrag geben.</p> | |
| <h2>7.2 Umweltschutz</h2> | | |
| <p>§ 55 <i>Einwirkungen</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Nutzung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. 2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen. 3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung | <p>§ 70 <i>Einwirkungen</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Jedermann ist Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Nutzung ihres seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. 2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen. 3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---|
| möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. | möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. 3 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. | |
| | § 71 Lichtemissionen 1 Aussenbeleuchtungen haben der SIA-Norm 491:2013 zu entsprechen. 2 Das Mass der Aussenbeleuchtungen hat ihrem Zweck zu entsprechen. Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig. 3 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Skybeamer und exzessive Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. 4 Firmen- und Schaufensterbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Dauert die Betriebszeit bis nach 22.00 Uhr oder beginnt sie vor 06.00 Uhr, kann die Beleuchtung während der Betriebszeit eingeschaltet sein. 5 Weihnachtsbeleuchtungen sind vom 1. Advent bis und mit 6. Januar zulässig und sind von 24.00 bis 06.00 Uhr abzuschalten. Das Mass hat ihrem Zweck zu entsprechen. | <i>Ergänzung gemäss Positionspapier der Energiekommission zur Umsetzung Energie-Leitbild in der BNO</i> |
| | § 72 Mobilfunkantennen | |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|--|---|---|
| | <p>1 Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - in erster Priorität in der Arbeitszone AR - in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE - in dritter Priorität in den Mischzonen Ortskernzone OK, Spezialzone Einkaufen "Kaiserhof" SpEK, Bahnhofszone BZ, Spezialzone "Liebrüti" SLr und der Wohn- und Arbeitszone WA - In vierter Priorität in den reinen Wohnzonen Wohnzone 2 W2, Wohnzone W2+ W2+, Wohnzone 3 W3 und Wohnzone 4 W4 erstellt werden. <p>2 In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen (Zonen 4. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.</p> | |
| <p>§ 56 Lärmschutz, Vorsorgeprinzip</p> <p>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 Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p> | <p>§56 Lärmschutz, Vorsorgeprinzip</p> <p>— 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 Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p> | <p><i>Die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte, möglich Massnahmen sowie Ausnahmeregelungen sind im Umweltschutzgesetz bzw. der Lärmschutzverordnung abschliessend geregelt.</i></p> |

| BNO 2004 | BNO 2022 | Erläuterungen |
|---|---|---------------|
| 8 Vollzug und Verfahren | | |
| <p>§ 57 <i>Zuständigkeit</i></p> <p>1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p>3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p> | <p>§ 73 <i>Zuständigkeit</i></p> <p>1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p>3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p> | |
| <p>§ 58 <i>Gebührenreglement</i></p> <p>Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p> | <p>§ 74 <i>Gebührenreglement</i></p> <p>1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p> | |
| 9 Schluss- und Übergangsbestimmung | | |
| <p>§ 59 <i>Inkrafttreten</i></p> <p>1 Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.</p> <p>2 Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.</p> | <p>§ 75 <i>Inkrafttreten</i></p> <p>1 Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.</p> <p>2 Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.</p> | |
| BNO 2004 | BNO 2021 | Erläuterungen |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>§ 76 Übergangsbestimmungen</p> <p>1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p> | <p><i>Übergangsbestimmung betreffend Klärung der Rechtslage hängiger Baugesuche.</i></p> |
| <p>§ 60 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Bauordnung vom 6. Juni 1979 b) der Bauzonenplan vom 6. Juni 1979 c) die Nutzungsordnung vom 29. November 1989 | <p>§ 77 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 6. Juni 1979 26. Mai 2004 sowie die seither erfolgten Teiländerungen b) der Bauzonenplan vom 6. Juni 1979 26. Mai 2004 sowie die seither erfolgten Teiländerungen c) der Kulturlandplan vom 24. November 1992 sowie die seither erfolgten Teiländerungen e) die Nutzungsordnung vom 29. November 1989 | |

| <i>BNO 2004</i> | | <i>BNO 2022</i> | | <i>Erläuterungen</i> |
|-----------------|---|-----------------|--|----------------------|
| Anhang | | | | |
| Anhang 1 | Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte (§§ 19 -22 BNO) | Anhang 1 | Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte | |
| Anhang 2 | Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Kulturobjekte (§§ 25, 26 BNO). | Anhang 2 | Liste der kantonalen und kommunal geschützten Bauten und Kulturobjekte | |
| Anhang 3 | Gebäudeprofil (§ 31 BNO) | | | |
| Anhang 4 | Berechnung des Mehrlängenzuschlags (§ 33 BNO) | | | |
| Anhang 5 | Skala zur Erhöhung der Ausnutzungsziffer bei Arealüberbauungen (§§ 4, 37 BNO) | | | |
| Anhang 6 | Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern Grenzabstand (§ 52, 53 BNO) | | | |
| Anhang 7 | Berechnung der Pflichtabstellplätze (§§ 55 -58 BauG) | | | |

| Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte | | | Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte | | | |
|---|-----|---|---|----------------|--|----------------|
| | Nr. | Objekt | Naturschutzzonen (vergleiche § 32 BNO) | | | |
| Nassstandorte (vergl. § 19 BNO) | 017 | Ergolzmündung nord | Kategorie | Nummer | Lage | Plan |
| | 018 | Ergolzmündung süd | Trockenstandorte | T001 | Gassenacher, Böse Sulz | KLP |
| | 026 | Challermatt-Chesslergrabe (Ende) | | 002 | Bifang | KLP |
| | 027 | Challermatt | | T003 | Churz matt | KLP |
| Trockenstandorte (vergl. § 20 BNO) | 001 | Gassenacher | | T004 | Lienerthalde | KLP |
| | 004 | Dachshalde süd | | T005 | Violenbach / Hohwart | KLP |
| | 008 | Wolfsheulete | | 006 | Pfaffenacher | KLP |
| | 013 | Lienerthalde | | 007 | Pfaffenacher | KLP |
| | 016 | Böötneweg-Bord | | 008 | Schützeholzli | KLP |
| | 022 | Im Dokter/ Unterführung | | T009 | Augsterstich und Bahnböschung westwärts | KLP |
| | 023 | Im Rohr | | T011 | Augsterstich Ost | KLP |
| | 024 | Augsterstich und Bahnböschung westwärts | | 012 | Uf em Berg | KLP |
| | 032 | Winkelmatt | | T013 | Aurica | KLP |
| | 033 | Augsterstich ost | | T014 | Hohlandscheft | KLP |
| Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen (vergl. § 21 BNO) | 003 | Bifang west | Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion | NM015 | Böötme | KLP |
| | 005 | Dachshalde süd | | NM016 | Augsterstich | KLP |
| | 009 | Uf em Berg | | NM017 | Hard | KLP |
| | 010 | Zankholzgraben | | | | |
| | 012 | Reservoir | | | | |
| | 014 | Brunnenstube Zelglihof | | | | |
| | 028 | Im Rohr | | | | |
| Waldstandorte (vergl. § 22 BNO) | 029 | SBB Bahnlinie (Augsterstich) | | | | |
| | 030 | Oberhalb Zelglihof (Eichenbestand) | | | | |
| | 031 | Lienerthalde | | | | |
| | 034 | Gassenacher | | | | |
| | 050 | Challermatt | | | | |
| | 051 | Rheinbord beim Augsterstich | | | | |
| | | | Naturschutzzone Wald (vergleiche § 35 BNO) | | | |
| | | | Kategorie | Nummer | Lage | Plan |
| | | | Naturschutzzone Wald | N018 | Bloseberg, Rheinbord, Tannechopf, Rifelderhübel | KLP |
| | | | | N019 | Uf em Berg | KLP |

| | N025 | Im Rohr | KLP |
|---|----------------|---|----------------|
| Feucht- und Nasstandorte | 019 | Uf em Berg | KLP |
| | Fe020 | Schwimmbad | KLP |
| | Fe021 | Kraftwerk | KLP |
| | Fe022 | Challermatt | KLP |
| | Fe023 | Challermatt | KLP |
| | Fe024 | Challermatt | KLP |
| | 025 | Schützhölzli | KLP |
| | Fe026 | Ergolz | KLP |
| Eichenwaldreservate | E027 | Eichenwaldreservat Rheinfelderberg | KLP |
| | E028 | Eichenwaldreservat Rheinfelderberg | KLP |
| Altholzinsel | P055 | Challere | KLP |
| Naturobjekte (vergleiche § 38 BNO) | | | |
| Kategorie | Nummer | Lage | Plan |
| Hecken mit Pufferstreifen | 006 | Pfaffenacher Ost | BZP |
| | 007 | Pfaffenacher Wes | BZP |
| | 029 | Marchstei | KLP |
| | 030 | Dachshalde | KLP |
| | 030 | Dachshalde | KLP |
| | 031 | Ufem Berg / Reservoir | KLP |
| | 032 | Im Zelgli | KLP |
| | 033 | Im Rohr (beidseitig SBB) | BZP/KLP |
| | 034 | Im Zelgli West | KLP |
| | 035 | Lienerthalde | KLP |
| | 036 | Churz matt | KLP |
| | 037 | Landstrasse | BZP |

| | | | |
|------------------------|-----|----------------|-----|
| | 038 | Gstalte | BZP |
| | 039 | Wolfheulete | KLP |
| | 040 | Gassenacher | KLP |
| | 041 | Im Zelgli Ost | KLP |
| | 042 | Uf em Berg | KLP |
| | 056 | Rinau | BZP |
| | 059 | Challere | KLP |
| | 060 | Challere | KLP |
| | 061 | Sagerweg | KLP |
| | 062 | Sagerweg | KLP |
| Geschützte Waldränder | 043 | Wolfheulete | KLP |
| | 044 | Churz matt | KLP |
| | 045 | Rifelderbode | KLP |
| Hochstamm-Obstbestände | 046 | Lienerthalde | KLP |
| Einzelbäume | 047 | Schulhaus Dorf | BZP |
| | 048 | Altersheim | BZP |
| | 049 | Uf em Berg | KLP |
| Aussichtspunkte | 050 | Hard | KLP |
| | 051 | Im Rohr | KLP |
| | 052 | Langi Jurte | KLP |
| | 053 | Rifelderbode | KLP |
| | 054 | Wolfheulete | KLP |
| | 057 | Im Zelgli | KLP |
| | 058 | Lienerthalde | KLP |

| Anhang 2 Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Kulturobjekte | | | | | Anhang 2 Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Kulturobjekte | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|------------|-----------|---|------------------------------|-------------------------------|----------|-----------|
| Kommunal geschützte Gebäude | | | | | Kommunal geschützte Gebäude (vergleiche § 41 BNO) | | | | |
| Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Geb.Nr. | Parz. Nr. | Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Geb. Nr. | Parz. Nr. |
| 906 | Röm.-kath. Pfarrkirche | Heidemurweg 32 | 148 | 117 | 906 | Röm.-kath. Pfarrkirche | Heidemurweg 32 | 148 | 117 |
| 907 | Röm.-kath. Pfarrhaus | Heidemurweg 30 | 150 | 117 | 907 | Röm.-kath. Pfarrhaus | Heidemurweg 30 | 150 | 117 |
| 908 | Gasthof "Zum Adler" | Dorfstrasse 35 | 46 | 16 | 908 | Gasthof "Zum Adler" | Dorfstrasse 35 | 46 | 16 |
| 909 | Gasthof "Zur Sonne" | Dorfstrasse 52 | 93 | 93 | 909 | Gasthof "Zur Sonne" | Dorfstrasse 52 | 93 | 93 |
| 911 | Mehrfamilienhaus | Mühlegasse 15, 17 | 169, 164 | 164 | 911 | Doppelmehrfamilienhaus | Mühlegasse 15, 17 | 169, 164 | 164 |
| 912 | Wohnhaus | Mühlegasse 19 | 200 | 165 | 912 | Wohnhaus «Villa Natterer» | Mühlegasse 19 | 200 | 165 |
| 913 | Wohnhaus | Dorfstrasse 51, 53 | 21 A, B, C | 51, 50 | 913 | Wohnhaus | Dorfstrasse 51, 53 | 21 | 50 |
| 914 | Wohnhaus | Dorfstrasse 30 | 82 A | 80 | 914 | Bäuerlicher Vielzweckbau | Dorfstrasse 30 | 82 | 80 |
| 915 | Bauernhaus | Dorfstrasse 50 | 95 | 92 | 915 | Bäuerlicher Vielzweckbau | Dorfstrasse 50 | 95 | 92 |
| 917 | Wohnhaus | Lindenweg 4 | 14 | 63 | 917 | Wohnhaus | Lindenweg 4 | 14 | 63 |
| 918 | Schulhaus | Dorfstrasse 20 | 144 | 71 | 918 | Altes Schulhaus | Dorfstrasse 20 | 144 | 71 |
| 919 | Bahnhofsgebäude | Bahnhofstrasse 39 | 168 | 131 | 919 | Bahnhofsgebäude | Bahnhofstrasse 39 / 41 | 168 | 131 |
| Kommunal geschützte Kulturobjekte | | | | | 922 | Christkatholisches Pfarrhaus | Kirchgasse 9 | 31 | 22 |
| 920 A | Brunnen, 1863 | Dorfstrasse 24 | | | 923 | Bäuerlicher Vielzweckbau | Dorfstrasse 26 | 79 | 77 |
| 920 B | Brunnen, um 1900 | Fährweg, bei der Anlagestelle | | | 925 | Trafohäuschen | Allmendgasse 26 | | 128 |
| 920 C | Brunnen, um 1900 | Dorfstrasse 40 | | | Kommunal geschützte Kulturobjekte (vergleiche. § 42 BNO) | | | | |
| 921 A | Wegkreuz, 1703 | Mühlegasse 1 | | | Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Geb. Nr. | Parz. Nr. |
| 921 B | Wegkreuz, 20. Jh. | Landstrasse 190 | | | 920 A | Brunnen, 1863 | Dorfstrasse 24 | | 533 |
| 921 C | Wegkreuz, 18. Jh. ? | Dorfstr. / Kirchgasse | | | 920 B | Brunnen, um 1900 | Fährweg, bei der Anlagestelle | | 58 |

| Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Geb.Nr. | Parz. Nr. |
|---|--|----------------------------------|---------|---------------------------------|
| 902 | Ausgrabungen röm. Gewerbehäuser auf der Schmidmatt | Landstrasse 30 | 500 | 257 |
| 903 | Röm. Thermen (unter Schutzbau) | Dorfstrasse 19 | 459 | 10 |
| 904 | Röm. Ziegelbrennöfen (unter Schutzbau) | Schwarzackerstrasse | 357 | 290 |
| Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz | | | | |
| Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Geb.Nr. | Parz. Nr. |
| 1 | Röm. Kastellmauer, sog. "Heidenmauer" | | | 448, 69, 71, 72, 81, 83 |
| 2 | Christkath. Pfarrkirche | | 32a | |
| 3 | Wirtshauschild zum "Adler" | Dorfstrasse 35 | 46 | |
| 920 C | Brunnen, um 1900 | Dorfstrasse 40 | | 84 |
| 921 A | Wegkreuz, 1703 | Mühlegasse 1 | | 243 |
| 921 B | Wegkreuz, 20. Jh. | Junkholzweg 1 Landstrasse 190 | | 742 |
| 921 C | Wegkreuz, 18. Jh.? | Dorfstr. / Kirchgasse | | 26 |
| 924 | Grenzstein zum Kanton Baselland (1862) | Giebenacherstrasse | | 823 |
| 926 | Brücke über die Ergolz | Kraftwerkstrasse | | 229,764 |
| Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz | | | | |
| Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Geb.Nr. | Parz. Nr. |
| 1 | Römische Kastellmauer, sogenannte "Heidenmauer" | diverse Standorte | | 5, 448, 69, 71, 72, 81, 83, 871 |
| 2 | Christkatholische Pfarrkirche | Kirchgasse 40 | 32a | 21 |
| 3 | Wirtshauschild zum "Adler" | Dorfstrasse 35 | 46 | 16 |
| 4 | Rheinthermen | Dorfstrasse 19 | 1196 | 5 |
| 5 | Zwei römische Ziegelbrennöfen | Schwarzackerstrasse | 357 | 1057 |
| 6 | Ruinen des römischen Gewerbebetriebes Schmidmatt | Landstrasse 30 | 500 | 257 |
| 7 | Gräberfeld im Sager | Römerweg/Linerweg | | 977,978 |

Anhang 6 Einfriedungen, Stützmauern, Kleinbauten bis 1.20 m Höhe, Tiefbauten (§§ 52, 53 BNO)

Anhang 3 Einfriedungen, Stützmauern, Kleinbauten bis 1.20 m Höhe (vgl. § 65 BNO)

| | OHNE NACHBARLICHE ZUSTIMMUNG | MIT NACHBARLICHER ZUSTIMMUNG | | OHNE NACHBARLICHE ZUSTIMMUNG | MIT NACHBARLICHER ZUSTIMMUNG |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| KLEINBAUTEN, TIEFBAUTEN | | | KLEINBAUTEN, TIEFBAUTEN | | |
| STÜTZMAUERN | | | STÜTZMAUERN | | |
| MASSIVE EINFRIEDUNGEN | | | MASSIVE EINFRIEDUNGEN | | |
| LEBENDE EINFRIEDUNGEN | | | LEBENDE EINFRIEDUNGEN | | |