

Gemeinde Niederwil

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftigen BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
16. Juni 2008

Genehmigung durch Grossen Rat:
23. Juni 2009

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichene Texte
unterstrichene Leerschläge ____
gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
weggelassene Bestimmungen
in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell angepasst (**rot** neue Begriffe,
schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand: Entwurf 26. November 2025

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

² Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

2.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich
(M-BNO)

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

2.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht
(M-BNO)

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben __ vorbehalten.

(bisherigen § 2 Abs. 2 BNO weglassen, keine rechtswirksame Bestimmung)

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Nutzungspläne ¹ Der Bauzonenplan M 1:2500 sowie der Kulturlandplan M 1:5000 sind Bestandteil der BNO.

Verdichtung und Siedlungserneuerung ³ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Kommunale Planungsgrundsätze

(Hauptziele aus REL Niederwil)

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der

- Erhaltung und Entwicklung der Standortattraktivität als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen und der besonderen Identitäten;
- massvollen Bevölkerungsentwicklung, die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert;
- Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den Arealen Geere, Fendler und Reusspark;
- Erhaltung eines breiten Nutzungsmix mit kleinen und mittelgrossen lokalen, regionalen und auch überregionalen Betrieben;
- Erreichung einer qualitativen Siedlungsentwicklung, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst;
- gesamthaft optimierten Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, in welcher den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger angemessen Rechnung getragen wird;
- Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaften sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

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

§ 4

Innere Siedlungsentwicklung

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Ortsteile und Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt.

² Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein. Bäume als siedlungs- und landschaftsprägende Naturelemente sowie zur Unterstützung einer hitzeangepassten Siedlungsgestaltung sollen möglichst erhalten, gepflegt und neu gepflanzt werden. Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen ist diesen Aspekten besondere Beachtung zu schenken.

³ Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen. Zu diesem Zweck wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs-
planung

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 5

Gestaltungspan-
pflichtige Areale

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

² Der *Gestaltungsplan Unterdorf* bezweckt, den Strassenraum der Hauptstrasse sorgfältig zu fassen und eine sich dieser Bauzeile unterordnende Innentwicklung mit attraktiven Hofräumen und respektvoller Reaktion auf die Altbauliegenschaft Unterdorfstrasse 10 zu erreichen. Speziell zu beachten sind die Lärmimmissionen der Hauptstrasse, der eingedolte Zigbach und das nach Osten abfallende Gelände. Zu sichern ist eine zusammengefasste Erschliessung und koordinierte Parkierung.

³ Der *Gestaltungsplan Egghübel* dient dazu, eine sorgfältig in die landschaftlich exponierten Lage und den Siedlungsrand integrierte Überbauung unter Respektierung der charakteristischen Geländeform zu sichern. Mittels parzellenübergreifenden Parkierungslösungen ist eine rationelle Erschliessung zu erreichen.

⁴ Der *Gestaltungsplan Nesselbach Landstrasse Ost* hat zum Ziel, eine strassenräumliche Aufwertung über die Landstrasse hinaus mit einem attraktiven Nutzungsmix und eine verbesserte Durchwegung für zu Fuss gehende in West-Ost-Richtung zu erreichen. Speziell zu beachten sind die Lärmimmissionen der Landstrasse, die Geländekante entlang des östlichen Bauzonenrandes. Zu sichern ist eine zusammengefasste Erschliessung und koordinierte Parkierung. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde zu legende Richtprojekt muss auf einem qualitätssichernden Verfahren beruhen (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss SIA 142 / 143), aus dem sich eine hohe Ortsbauliche / aussenräumliche Qualität ergibt.

§ 6

Weitere
gestaltungsplan-
pflichtige Areale

¹ Für die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und eine bessere Gesamtlösung für die Überbauung zu sichern.

Grundlagen und
Richtpläne

§ 3

² Der Gemeinderat kann Grundlagen- und Richtpläne (Siedlungs-, Verkehrs-, Landschafts-, Versorgungsrichtplan) zur Darstellung der langfristigen Entwicklungsziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und sind nicht grundeigentümerverbindlich.

Erschliessungs-
planung

² In den jeweiligen Bereichen A und B gelten folgende Zielvorgaben:

- A. Sorgfältig eingepasste Überbauung unter Beachtung der Lärmimmissionen mit aufeinander abgestimmter Erschliessung und Parkierung.
- B. Sorgfältig in die landschaftlich exponierten Lage und den Siedlungsrand integrierte kleinkörnige bauliche Konzeption.

³ Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes absehen, wenn der Zweck dieser gestaltungsplanpflichtigen Areale auf andere Weise erfüllt ist. Bei Verzicht auf einen Gestaltungsplan mit mehr als einer Parzelle sind die Zielvorgaben und funktionalen Abhängigkeiten in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

§ 7

¹ Die im Bauzonenplan in den Gebieten Fendler und Rütistrasse Süd mit einer Erschliessungsplanpflicht belegten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt oder wenn die Erschliessung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt ist.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 8

Kommunale
Richtpläne

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

§ 9

Entwicklungsricht-
plan Dorfzentrum

¹ Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum im Sinne von § 8 BNO, um ein attraktives und ins Siedlungsgefüge integriertes Ortszentrum mit gemischten Nutzungen, eine ortsbaulich und architektonisch sorgfältige Gestaltung, eine hohe aussenräumlichen Qualität, bequeme Erreichbarkeit der Bushaltestellen sowie sichere Fuss- und Radwegbeziehungen zu erreichen.

² Das dem Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum zu Grunde zu legende Konzept muss auf einem qualitätssichernden Verfahren beruhen (Testplanung oder Konzeptstudie), aus dem sich eine hohe ortsbauliche / aussenräumliche Qualität ergibt.

§ 10

Inventare /
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (wie etwa über Schutzzonen, Naturobjekte, Gebäude, Kulturobjekte) und die Grundlagenpläne (wie etwa genereller Entwässerungsplan GEP, Landschaftsentwicklungskonzept) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und als Vollzugshilfe zur Umsetzung der Planungsgrundsätze bzw. -ziele.

2.4 Mehrwertausgleich

§ 11

Mehrwertabgabe

¹ Bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, für planerisch zugestandene Massnahmen, die den Wert des Grundstücks steigern, eine Mehrwertabgabe mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern abzuschliessen. Die Einzelheiten werden in einem Reglement geregelt.

3.1 Bauzonen

§ 5

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Max. Gebäudelänge	Zonenvorschriften
				klein	gross			
Wohnzone W1	0.40	2	18 m	4.0 m	7.0 m	II	20 m (x)	§ 6
Wohnzone W2	0.45	2	20 m	4.0 m	6.0 m	II	25 m (x)	§ 7
Wohnzone 3 W3	0.55	3	25 m	6.0 m	10.0 m	II	30 m (x)	§ 8
Dorfzone D	0.60 § 9 Abs. 3	3	---	5.0 m	5.0 m	III	---	§ 9
Gewerbe- und Industriezone GI	---	3	---	0	0	III	0	§ 10
Arbeitszone A1	---	3	---	4.0 m	4.0 m	III	---	§ 11
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen OeBA	---	0	---	0	0	II	---	§ 12
Spezialzone Gärtnerei SPG	---	---	---	4.0 m	4.0 m	III	---	§ 13

² Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit "(x)" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Empfindlichkeitsstufenerhöhung

⁴ Entlang der K 270 und K 383 gilt beidseitig in der Wohnzone bis in eine Tiefe von 20 m ab Kantonsstrassengrenze die Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung infolge Lärmbelastung).

3.1 Bauzonen

§ 12

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Wohnzone 2 W2	0.45	2	11.0 m	4.0 m	6.0 m	II	§ 13
Wohnzone 3 W3	0.55	3	13.0 m	5.0 m	8.0 m	II	§ 13
Dorfkernzone DK	---	(3)	(14.0 m)	(4.0 m)	---	III	§ 14
Dorfentwicklungszone DE	0.60	(3)	(13.0 m)	(4.0 m)	(6.0 m)	III	§ 15
Kernzone K	0.70	3	14.0 m	(4.0 m)	---	III	§ 16
Arbeits- und Wohnzone AW	0.70	3	14.0 m	(4.0 m)	---	III	§ 17
Arbeitszone A	---	---	14.0 m	x	---	III	§ 18
Arbeitszone 1 A1	---	--	15.2 m	x	---	III	§ 19
Spezialzone Gärtnerei SPG	---	---	8 m	x	---	III	§ 20
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	---	---	x	x	---	IV/ III	§ 21
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeB-R	---	---	x	x	---	III	§ 22

² Die mit „x“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze / -ziele unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Richtwerte

³ Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Lärmvorbelastung

⁴ Entlang der K 270 und K 383 gilt beidseitig in der Wohnzone bis in eine Tiefe von 20 m ab Kantonsstrassengrenze die Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung infolge Lärmbelastung).

Wohnzone W1	§ 6	Die Wohnzone W1 ist als besonders ruhige Wohnzone für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mit einer allfälligen Einliegerwohnung bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
	§ 7	Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
	§ 8	Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen den Bau von Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern gestatten. Nicht störende Gewerbe, Läden und Büroräume sind zugelassen.
	§ 9	¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie entsprechend den örtlichen Verhältnissen mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Die Nettofläche von Einkaufszentren und Fachmärkten darf je erschliessungsmässig eigenständigen Standort höchstens 500 m² betragen. ² Es gilt die offene und geschlossene Bauweise. ³ Der Richtwert (§ 5) gilt nur für Neubauten. Der AZ-Richtwert für reine Wohnbauten beträgt 0.60 und erhöht sich für Laden- und Gewerbebauten um 0.20. ⁴ Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich sinnvoll in das Ortsbild einzuordnen. Als Kriterien hierzu gelten: Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl der Aussenflächen. Reklameanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie Antennen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Alle Bauelemente, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.

Wohnzonen W2, W3	§ 13	¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. <u>Läden bis 50 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen, sofern keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.</u> ² <u>In den Wohnzonen W3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.</u>
	§ 14	¹ <u>Die Dorfkernezone DK dient der Erhaltung und qualitativen Entwicklung des Dorfkerns mit ortsbaulichem Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden, ortstypisch gestalteten Aussenräumen und einer attraktiven Nutzungsdurchmischung.</u> ² <u>Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie Läden bis max. 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, im öffentlichen Interesse liegende Bauten, Gastronomie und Wohnen.</u> ³ <u>Bestehende Gebäude können unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder saniert werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten entsteht, oder wenn dies für ausreichende lichte Höhen erforderlich ist.</u> ⁴ <u>Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des dörflich geprägten Zentrums beitragen. Durch ortsbaulich zusammenhängende Anordnungen sind gut gestaltete, attraktive durchlässige Freiräume (Strassenräume, Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) zu schaffen.</u> ⁵ <u>Abbrüche sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, wenn entweder ein Ersatzbau bewilligt ist oder wenn das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.</u>

⁵ Bei Neubauten und Umbauten muss die Dachneigung, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, mindestens 30 Grad (alte Teilung) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind in der Zone D nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die gesamte durchbrochene Fläche darf höchstens 1/3 der gesamten zugehörigen Dachfläche betragen. Die durchbrochenen Dachbereiche müssen allseitig im Minimum 1 m vom Dachrand entfernt sein.

⁶ Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von den ordentlichen Baumassen und Bauvorschriften abweichen, wobei insbesondere Abstände, Gebäude- und Firsthöhen, Dachneigung, Geschosszahl, Gebäudefluchten und Ausnützungsziffer festgelegt werden können.

⁷ Innerhalb des im Bauzonenplan gelb umrandeten Areals, das den alten Dorfkern von Niederwil (Kirche und Dorfplatz) umfasst, sind Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Es sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen, wobei die beiden Hauptdachseiten eine gleiche Neigung von mindestens 40 Grad (alte Teilung) aufweisen müssen. Werden hier grössere Bauvorhaben geplant, so ist nach Möglichkeit beim Gemeinderat um einen Vorentscheid nachzusuchen.

(Dachgestaltung)

⁶ Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche können andere Dachformen zugelassen werden. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.

§ 15

Dorfentwicklungszone
Niederwil /
Nesselbach
DE

¹ In der Dorfentwicklungszone DE sind Bauformen mit klaren, ruhigen Volumen und mit guter architektonischer Qualität zu realisieren. Diese dürfen das äussere Erscheinungsbild der traditionellen Dorfteile nicht beeinträchtigen und müssen sorgfältig gestaltete Aussenräume aufweisen.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Gastronomie und Wohnen.

³ Gebäude sind mit Dächern von mind. 20° und max. 45° Neigung zu versehen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind andere Dachformen gestattet. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.

§ 16

Kernzone
K
Nesselbach

¹ Die Kernzone K dient der räumlichen Fassung des Strassenraumes der Landstrasse und der Herstellung eines ortsbaulichen Bezugs zwischen Strassenraum und Gebäuden. Die Vorplatzbereiche und die Aussenräume sind unter Beachtung aller Nutzeransprüche sorgfältig zu gestalten.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Gastronomie und Wohnen.

§ 17

Arbeits- und
Wohnzone
AW

¹ Die Arbeits- und Wohnzone AW bezweckt die Umstrukturierung des weitgehend gewerblichen in ein durchmischtes genutztes Areal nach den qualitativen Vorgaben der Kernzone K (§ 16 Abs. 1 BNO).

Gewerbe- und Industriezone
GI

§ 10

¹ Die Gewerbe- und Industriezone GI ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Nicht störende Gewerbe, Läden und Büroräume sind zugelassen.

³ Die Gebäudehöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, wobei der Grenzabstand von Neubauten mindestens 4 m zu betragen hat.

⁴ Die Bauten und der Grenzbereich der Gewerbe- und Industriezone müssen stark begrünt werden.

Arbeitszone
A

§ 18

¹ Die Arbeitszone A ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsnutzungen sind nur als Fabrikläden bis 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude zugelassen. Ausstellungsflächen (jedoch kein Direktverkauf) für nicht verkehrsintensives Gewerbe sind zulässig, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zu diesem stehen.

² Reine Lagerbauten ohne zugehörige Produktionsstätte, reine Umschlagplätze und Lagerflächen, welche 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche übersteigen, sind nicht gestattet. Der Gemeinderat kann höhere Anteile bewilligen, insbesondere wenn nachweislich eine hohe Arbeitsplatzdichte sowie ein hohes Steuersubstrat geschaffen werden.

³ Neue Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Bestehende Wohnflächen können im bestehenden Ausmass genutzt werden, dürfen aber nicht in Kleinwohnungen unterteilt werden.

⁴ Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.

⁵ Die Bauten und Anlagen haben sich gut ins landschaftliche Umfeld einfügen. Zum offenen Kulturland (Siedlungsrand) ist eine ruhige Gesamtwirkung mit zurückhaltender Erscheinung und optisch wirksamen standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu sichern.

⁶ Die minimale Grünflächenanteil beträgt 0.1. Der Grünflächenanteil ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als aGrF gelten die extensiv ausgestalteten Grünflächen eines Grundstücks. Diese sind soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.

§ 11

Arbeitszone
A1

¹ Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt.

² Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers.

³ Unzulässig sind:

- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen,
- b) Einkaufszentren und Fachmärkte,
- c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden,
- d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien,
- e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos,
- f) Tierheime,
- g) Tankstellen

⁴ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁵ Die Gebäudehöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

⁶ Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁷ Der Gestaltungsplan muss

- a) die zonengerechte Erschliessung,
 - b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze,
 - c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung,
 - d) die landschaftliche Einordnung,
 - e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen,
- aufzeigen.

⁸ Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standorthemischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

§ 19

Arbeitszone
A1

¹ Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen ____ gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt.

² Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers.

³ Unzulässig sind:

- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen,
- b) Einkaufszentren und Fachmärkte,
- c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden,
- d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien,
- e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos,
- f) Tierheime,
- g) Tankstellen

Analog
§ 17 Abs. 3 nBNO

(Abgleich mit
Gestaltungsplan)

⁴ Neue Wohnnutzungen sind nicht gestattet.

⁵ Die Gesamthöhe beträgt im Maximum 15.2 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

⁶ Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. ____ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁷ Der Gestaltungsplan Geere muss

- a) die zonengerechte Erschliessung,
 - b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze,
 - c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung,
 - d) die landschaftliche Einordnung,
 - e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen,
- aufzeigen.

⁸ Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standorthemischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

§ 13

Spezialzone Gärtnerei SPG

¹ Die Spezialzone Gärtnerei ist für die Produktion und den Handel mit Pflanzen bestimmt. Wohnungen sind nicht zugelassen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsüblich sind.

³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Für Hauptgebäude gilt eine max. Gebäudehöhe von 6 m.

⁵ Der blau schraffierte Bereich ist ausschliesslich für betriebseigene Fahrzeuge und Kundenparkplätze bestimmt. Hochbauten sind nicht gestattet.

§ 12

Zone für öff. Bauten und Anlagen OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

³ Bei Neubauten sind gegenüber angrenzenden Wohnzonen deren Abstandsvorschriften einzuhalten, sofern erhebliche Auswirkungen resultieren.

§ 20

Spezialzone Gärtnerei SPG

¹ Die Spezialzone Gärtnerei ist für die Produktion und den Handel mit Pflanzen bestimmt. Wohnungen sind nicht zugelassen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsüblich sind.

³ Neue Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Bestehende Wohnflächen können im bestehenden Ausmass genutzt werden, dürfen aber nicht in Kleinwohnungen unterteilt werden.

⁴ Der blau schraffierte Bereich ist ausschliesslich für betriebseigene Fahrzeuge und Kundenparkplätze bestimmt. Oberirdische Gebäude sind nicht gestattet.

§ 21

Zone für öff. Bauten und Anlagen OeB

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

³ Bei Neubauten sind gegenüber angrenzenden Wohnzonen deren Abstandsvorschriften einzuhalten, sofern erhebliche Auswirkungen resultieren.

§ 22

Zone für öffentliche
Bauten & Anlagen
Reusspark OeBR

Ziel und Zweck

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR bezweckt die umfassende Erhaltung und Pflege der denkmalgeschützten Klosteranlage sowie eine besonders sorgfältige bauliche und aussenräumliche Entwicklung. Ausgehend von der Leitnutzung des Gerontopsychiatrie-Zentrums für Pflege & Betreuung sollen ergänzende Nutzungen wie Gastronomie sowie Kultur und Freizeit zu einem vielschichtigen Ort der Begegnung, des Aufenthalts und der Erholung beitragen.

Nutzungen

² Die Zone für öffentliche Bauten Reusspark ist für Bauten und Nutzungen bestimmt, welche einem im öffentlichen Interesse liegenden Gerontopsychiatrie-Zentrum dienen. Zugelassen sind in erster Linie Nutzungen in engem Zusammenhang mit der Pflege und Betreuung, welche für den Betrieb notwendig sind.

³ Weitere Nutzungen können bewilligt werden, sofern sie den Zonenzweck unterstützen und der Gesamtcharakter der Spezialzone erhalten bleibt (z.B. Wohnen mit erhöhtem Pflegebedarf, Restauration, kulturelle Nutzungen, Aus- und Weiterbildung, landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion inklusive Direktvermarktung).

Einpassung Bauten
und Umgebung

⁴ Alle Bauten und Anlagen erfordern einen respektvollen Umgang mit den denkmalgeschützten Bauten und müssen sich besonders sorgfältig in den geschützten Natur- und Landschaftsraum der Reusslandschaft integrieren. Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur Erhaltung des Ensemble-Charakters beitragen und eine parkartige Gestaltung des Aussenraumes mit hohem ökologischem und landschaftsgestalterischem Wert unterstützen. Der landschaftlich und ökologisch wertvolle Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang, aus Gründen der Sicherheit oder der Betriebsoptimierung zu fallende Bäume sind an geeigneten Standorten zu ersetzen.

Baumasse

⁵ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen sowie der privaten und öffentlichen Interessen fest.

Mobilität /
Parkierung

⁶ Bei verkehrsrelevanten Baugesuchen ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Das Mobilitätskonzept hat aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Besuchende, Beschäftigte, Kundschaft) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des motorisierten Individualverkehrs organisiert werden kann. Grössere Parkierungsanlagen sind unterirdisch oder in Gebäude integriert anzulegen.

Wettbewerbspflicht

⁷ Der Gemeinderat legt spätestens mit dem Baugesuch der 1. Etappe für wesentliche Ersatz- und Erweiterungsbauten gestützt auf einen Wettbewerb oder Studienauftrag (SIA 142 / 143) die Volumenverteilung sowie die Erschliessung und Aussenraumkonzeption fest.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 15

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden 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, mindestens aber 4.0 m.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Sondernutzung

⁴ Sondernutzungen, die auf einer rechtskräftigen Bewilligung beruhen, sind im Kulturlandplan mit der Signatur "S" gekennzeichnet.

§ 16

Speziallandwirtschaftszone (SPL)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone (SPL) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 15.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 23

Landwirtschaftszone

(neu gemäss kantonalen Planungsgrundlagen)

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG).

² Für alle Bauten und Anlagen ist - unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

(aufgehoben, in § 22 nBNO integriert)

(bisherigen Abs. 4 weglassen, enthält keine festsetzende Bestimmung)

§ 24

Speziallandwirtschaftszone (SPL)

(Betrifft Turmacher / und Steihuserhau)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone (SPL) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 23 BNO.

³ In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

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, Aufforstung nicht gestattet.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden, das Ausgraben und Ausbringen von Pflanzen sowie das Einfangen, Stören und Aussetzen von Tieren.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden,

- h) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
- i) für die Überwachung,
- j) für wissenschaftliche Untersuchungen
- k) für geführte Exkursionen
- l) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag,
- m) für persönliches naturkundliches Interesse, soweit das Betreten nicht ausdrücklich verboten ist .

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

3.3 Schutzzonen

§ 25

Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

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, Aufforstung nicht gestattet.

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

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden,

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
- b) für die Überwachung,
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

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

⁷ Folgende Schutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Feuchtgebiete mit offenen Wasserflächen: - Aegimoos - Häftermoos / Schuepismatt - Rütermoos - Zmatte	hellblau	Offene Wasserfläche Riedwiese, Flachmoor, Streuwiese Laichgewässer, Brutbiotop Artenvielfalt	- Keine Düngung und Beweidung - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) - Streuschnitt im Herbst / Winter - Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren und Pflanzen - Betreten nur auf Pfaden erlaubt - Im rot schraffierten Bereich ist eine extensive Beweidung nach Absprache mit dem Gemeinderat und der kantonalen Naturschutzfachstelle gestattet. - Die Nutzung des nördlichen Teils der Parzelle 105 im Gebiet Häftermoos als Christbaumkultur und Schweineweide durch die heutigen Bewirtschafter bleibt im bisherigen Umfang gestattet.
Feuchte Wiesen: - Honen - Paradies - Redlischwand	dunkelblau		
Ehemalige Kiesgruben - Breiti - Chrähübel - Hard - Schällewärch	petrol	Pionierstandort Laichgewässer, Brutbiotop Trittsteinfunktion (z.B. Laubfrosch) Vernetzungselement Artenvielfalt	- Periodisches Neuschaffen von vegetationslosen und humusarmen Flächen - Besonnung der Tümpel durch regelmässiges Auslichten der Baum-Strauchschicht gewährleisten - Für die Gruben Breiti (Parzelle 204), Chrähübel (Parzelle 941) und Schällewärch (Parzelle 6) gilt das Nutzungsreglement Staatsland in der Gemeinde Niederwil vom 1. Juni 1992.
Extensive Wiesen / Weiden - Eichholzbunte - Redlischwand - Rütene	gelb	Artenreiche Wiese (Fromentalwiese) Artenreiche Weide	- Keine Düngung - Keine Dauerweide - Keine Zufütterung - 1 bis 2 x Schnitt (Zeitpunkt vorgegeben) - Extensive Beweidung mit geeigneten Tierarten und Rassen nach Absprache mit dem Gemeinderat und - bei Gebieten von überkommunaler Bedeutung - mit der kant. Naturschutzfachstelle gestattet.

⁷ Folgende Schutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Feuchtgebiete mit offenen Wasserflächen: - Aegimoos - Häftermoos / Schuepismatt - Rütermoos - Zmatte	hellblau	Offene Wasserfläche Riedwiese, Flachmoor, Streuwiese Laichgewässer, Brutbiotop Artenvielfalt	- Keine Düngung und Beweidung - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) - Streuschnitt im Herbst / Winter - Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren und Pflanzen - Betreten nur auf Pfaden erlaubt - Im rot schraffierten Bereich ist eine extensive Beweidung nach Absprache mit dem Gemeinderat und der kantonalen Naturschutzfachstelle gestattet. - Die Nutzung des nördlichen Teils der Parzelle 105 im Gebiet Häftermoos als Christbaumkultur und Schweineweide durch die heutigen Bewirtschafter bleibt im bisherigen Umfang gestattet.
Feuchte Wiesen: - Honen - Paradies - Redlischwand	dunkelblau		
Ehemalige Kiesgruben - Breiti - Chrähübel - Hard - Schällewärch	petrol	Pionierstandort Laichgewässer, Brutbiotop Trittsteinfunktion (z.B. Laubfrosch) Vernetzungselement Artenvielfalt	- Periodisches Neuschaffen von vegetationslosen und humusarmen Flächen - Besonnung der Tümpel durch regelmässiges Auslichten der Baum-Strauchschicht gewährleisten - Für die Gruben Breiti (Parzelle 204), Chrähübel (Parzelle 941) und Schällewärch (Parzelle 6) gilt das Nutzungsreglement Staatsland in der Gemeinde Niederwil vom 1. Juni 1992.
Extensive Wiesen / Weiden - Eichholzbunte - Redlischwand - Rütene - <u>Honen</u> - <u>Redlischwand</u>	gelb	Artenreiche Wiese (Fromentalwiese) Artenreiche Weide	- Keine Düngung - Keine Dauerweide - Keine Zufütterung - 1 bis 2 x Schnitt (Zeitpunkt vorgegeben) - Extensive Beweidung mit geeigneten Tierarten und Rassen nach Absprache mit dem Gemeinderat und - bei Gebieten von überkommunaler Bedeutung - mit der kant. Naturschutzfachstelle gestattet.
<u>Uferschutzzone</u>	hellblau / -grün	<u>Erhaltung und Verbesserung der Ufer und der Ufervegetation</u>	<u>Nach den Vorgaben von § 28 Abs. 2 BNO</u>

§ 18

Naturschutzzone
Wald

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

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

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
R	Feucht- und Bruchwald Ried- und offene Wasserflächen	- Halten eines hohen Wasserstandes - Riedwiesen im Herbst mähen - Betreten nur auf bestehenden Pfaden erlaubt

§ 26

Naturschutzzone
Wald

(Anpassungen gemäss kantonalen Planungsgrundlagen)

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

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

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

⁴ Folgende Naturschutzzone Wald wird ausgeschieden:

Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

⁵ Für die nachgenannten Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten folgende zusätzliche Schutzziele und Pflegemassnahmen oder Nutzungseinschränkungen:

Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
R	Feucht- und Bruchwald Ried- und offene Wasserflächen	- Halten eines hohen Wasserstandes - Riedwiesen im Herbst mähen - Betreten nur auf bestehenden Pfaden erlaubt
P	<u>Prozessschutz</u>	- <u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen</u> - <u>Gemäss Vereinbarung - naturschutzbedingte Eingriffe zum Schutz und zur Förderung gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in Absprache mit Kreisforstamt möglich</u>

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

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

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 27

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

(Anpassungen ge-
mäss kantonalen
Planungsgrundla-
gen)

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 22 BNO. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) _____ verboten, soweit sie dem Zonenzweck widersprechen.

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

- a) untergeordnete, für die bodenabhängige Produktion betriebsnotwendige Neubauten und Installationen (z. B. Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und Witterungsschutzanlagen) sowie Bienenhäuschen und kleinere Terrainveränderungen, die der Bewirtschaftung dienen
- b) Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz oder Ähnliches
- c) Flur- und Wanderwege

Alle Vorhaben sind optimal ins Landschaftsbild und ins Terrain einzupassen.

§ 28

Gewässerraum-
zone

¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone 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 Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei eingedolten Gewässern kommen die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung.

§ 29

Abstände für Bau-
ten und Anlagen
gegenüber Gewäs-
sern ausserhalb
Bauzone

¹ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

§ 30

Hochwasser-
gefahrenzone

(gemäss kantona-
len Planungsgrund-
lagen)

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

3.5 Schutzobjekte

§ 20

Naturobjekte

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

3.5 Schutzobjekte

§ 31

Naturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.
- ² Falls ein Eingriff in ein Schutzobjekt unter Abwägung aller Interessen nicht vermieden werden kann, hat die Verursacherin oder der Verursacher den Schaden soweit wie möglich zu minimieren und für Wiederherstellung zu sorgen. Ein verbleibender Schaden am Schutzobjekt muss vorgängig an geeigneter Stelle angemessen ersetzt werden.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt.

Naturobjekte	Bez. im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken mit Pufferstreifen	Hellgrüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken	- 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 - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	Rot schraffiert		- Waldrand stufig strukturiert anlegen und offen erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerte Aufforstung
Findlinge	Blaues Quadrat	Naturelement	- Keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen

§ 21

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rosa bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt.

Naturobjekte	Bez. im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken mit Pufferstreifen	Hellgrüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken	- 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 - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	<u>Grün schraffierte Linie</u>		- Waldrand stufig strukturiert anlegen und offen erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerte Aufforstung
Einzelbäume, Baumreihen	<u>Grüner Punkt</u>	- <u>Siedlungs- / landschaftsprägendes Element</u>	- <u>Pflege auf lange Lebensdauer</u> - <u>Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</u>
Weiher / Tümpel (Feuchtstandort)	<u>Blauer Punkt</u>	- <u>Laichgebiet, Brutbiotop</u>	- <u>Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</u>
Aussichtspunkt	<u>Braunes Viereck</u>	- <u>Aussicht freihalten</u>	- <u>Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</u>
Findlinge	Blaues Quadrat	- Naturelement	- Keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen

§ 32

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. ____

² Die Baubewilligungsbehörde gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu ist vor Einreichung eines Baugesuchs möglichst früh mit ihr Kontakt aufzunehmen.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 22

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Kulturobjekte	Bez. im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Gebäude, Bauten, Anlagen	Gelbes Quadrat	Erhaltung	- Abbruchverbot - Die Bauten dürfen um- und ausgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.. Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. - Unterhaltspflicht
Wegkreuze, Gedenkstätte	Rotes Quadrat	Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Grenzsteine	Roter Stern	Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Historische Verkehrswege	Gelb gestrichelte Linie	Linienführung und Wegsubstanz erhalten	- Hohlwege nicht auffüllen - Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern sowie wegbegleitender Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten - Unterhalt im traditionellen Sinne

(§ 21 Abs. 2 aBNO aufgehoben)

§ 33

Kulturobjekte

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

§ 34

Historische Verkehrswege

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind geschützt. Sie sind in ihrer Substanz, soweit vertretbar ungeschmälert zu erhalten.

² Veränderungen sind zulässig, sofern die Schutzziele gemäss Abs. 1 und der Charakter der Wege nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus gehende Veränderungen kann der Gemeinderat bewilligen, wenn überwiegende, insbesondere öffentliche Interessen es erfordern.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 23

Spezialzone
Kompostierplatz

¹ Die Spezialzone Kompostierplatz dient der gewerblichen Verwertung von Grünabfällen, inkl. dem Betrieb einer Vergärungsanlage.

² Der Betrieb und Unterhalt und die Pflege der Kompostieranlage ist so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden.

³ Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonen widrige Bauten sind zu entfernen:

⁴ Hochbauten sind zulässig, soweit sie betriebsnotwendig sind. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt. Die Bewilligung von Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Departementes Bau Verkehr und Umwelt.

⁵ Die Anlage ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern.

⁶ Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

§ 24

Spezialzone Kies-
werk

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Spezialzone Kieswerk ist ausschliesslich für die Anlage und den Betrieb eines Kies- und Betonwerkes sowie einer Wiederaufbereitungsanlage für Bauschutt bestimmt. Wohnungen sind nicht gestattet.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 35

Spezialzone
Erneuerbare
Energien

¹ Die Spezialzone Erneuerbare Energien dient der gewerblichen Verwertung von Biomasse, inkl. dem Betrieb einer Vergärungsanlage und den am Standort für den betriebliche Ablauf notwendigen Nebennutzungen.

² Der Betrieb und Unterhalt und die Pflege der baulichen Anlagen ist so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden.

³ Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen:

⁴ Gebäude sind zulässig, soweit sie betriebsnotwendig und am Standort raumplanerisch begründbar sind. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie einer guten Einpassung ins Landschaftsbild festgelegt. Die Bewilligung von Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Departementes Bau Verkehr und Umwelt.

⁵ Die Anlage ist gegenüber dem Kulturland mittels Heckenbepflanzung (standorteinheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern.

⁶ Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

§ 36

Spezialzone
Schellenwerk

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Spezialzone Schellenwerk ist ausschliesslich für die Anlage und den Betrieb eines Kies- und Betonwerkes, für die Aufbereitung und Wiederverwendung von Bau- und Wertstoffen - aus allen Marktsegmenten - sowie für die Herstellung erneuerbarer Energien der am Standort aufbereiteten Rohstoffe bestimmt. Am Standort sind systemrelevante Nutzungen und für den optimalen betrieblichen Ablauf notwendige Nutzungen zugelassen. Wohnungen sind nicht gestattet.

² Neue und erweiterte Nutzungen bedingen den Nachweis des Bedarfs und des Erfordernisses am Standort Schellenwerk. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis zu erbringen, dass eine Nutzung in bestehenden Bauzonen im näheren Umfeld nicht möglich ist.

- Lagerplatz
- ² Die Zone wird unterteilt in:
- Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz (im Plan khakifarbig dargestellt). In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet. Hochbauten, mit Ausnahme von Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies und aussortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitungsanlage, sind ausgeschlossen.
- Bauten
- Areal für Betriebsanlagen (im Plan dunkelgrau dargestellt). In diesem Bereich sind dem Zonenzweck dienende Neubauten und Umbauten der bestehenden Anlagen gestattet

³ Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderungen bedürfen der Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt.

⁴ Für die Spezialzone Kieswerk ist die Empfindlichkeitsstufe IV massgebend.

⁵ Die Einpassung der gesamten Anlage in die Landschaft ist durch Gestaltungsmassnahmen sicherzustellen. Zusätzlich zu den im Kulturlandplan dargestellten Heckenbepflanzungen müssen innerhalb des Umschlags-, Verkehrs- und Lagerbereiches ständig mindestens 1500 m² ungenutzt bleiben (Flächen für Pioniervegetation und temporäre Gehölze). Diese Flächen sind in Lage und Form variabel, d.h. sie können den jeweiligen Betriebsbedürfnissen entsprechend angepasst werden.

⁶ Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone nach § 14 BNO zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.

§ 25

Spezialzone
Reusspark

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Spezialzone "Reusspark" ist ausschliesslich für einen Spaziergarten für Patienten des Reussparks, Zentrum für Pflege und Betreuung, Gnadenthal, bestimmt.

² Es dürfen nur dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Zugelassen sind zwei bis drei Kleinbauten für gedeckte Sitzplätze, Pergolas, Gartenhäuschen oder dgl. von max. je 40 m² Grundfläche sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie befestigte Fusswege, Feuerstellen, Gartencheminees, Pflanzentröge, Biotop, Umzäunung. Weitere Hochbauten sind nicht gestattet.

³ Alle Bauten und Anlagen sowie Zweckänderungen bedürfen einer Baubewilligung. Baumasse und Abstände werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt.

³ Im Bereich Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz (im Kulturlandplan überlagernd schraffiert dargestellt) ___ sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet. Gebäude, mit Ausnahme von überdachten Lagerboxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies und aussortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitung___, sind ausgeschlossen.

⁴ Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderungen bedürfen der Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie einer guten Einpassung ins Landschaftsbild___ festgelegt.

⁵ Für die Spezialzone Schellenwerk ist die Empfindlichkeitsstufe IV massgebend.

⁶ Die gute Einpassung der gesamten Anlage in die Landschaft ist durch Gestaltungsmassnahmen sicherzustellen. Zusätzlich zu den im Kulturlandplan dargestellten Heckenpflanzungen___ müssen ___ ständig mindestens 1000 m² ungenutzt bleiben (Flächen für Pioniervegetation und temporäre Gehölze). Diese Flächen sind in Lage und Form variabel, d.h. sie können den jeweiligen Betriebsbedürfnissen entsprechend angepasst werden.

⁷ Diese Zone dient ausschliesslich dem ___ definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone nach § 22 BNO zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.

§ 37

Spezialzone
Reusspark

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Spezialzone "Reusspark" ist ausschliesslich für einen Spaziergarten für Patienten des Reussparks, Zentrum für Pflege und Betreuung, ___ bestimmt.

² Es dürfen nur dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Zugelassen sind zwei bis drei Kleinbauten für gedeckte Sitzplätze, Pergolas, Gartenhäuschen oder dgl. von max. je 40 m² Grundfläche sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie befestigte Fusswege, Feuerstellen, Gartencheminees, Pflanzentröge, Biotop, Umzäunung. Weitere Hochbauten sind nicht gestattet.

³ Alle Bauten und Anlagen sowie Zweckänderungen bedürfen einer Baubewilligung. Baumasse und Abstände werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt.

⁴ Die Einpassung der gesamten Anlagen in die Landschaft ist mittels Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Das Areal darf nur extensiv genutzt werden (Gras- und Kräutermischung mit Wiesenblumenzusatz). Ein Teil des Areals muss als Buntbrache mit einheimischen Wildkräutern gestaltet werden.

⁵ Die Bepflanzung hat ausschliesslich mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

⁶ Die Spezialzone "Reusspark" dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.

⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

§ 26

Spezialzone
"Dorfschür"

¹ Die Spezialzone "Dorfschür" ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion, der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf überwiegend eigener landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a Abs. 1 - 3 RPG.

² Zudem sind Umnutzungen zu Wohnzwecken oder für mässig störende, nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 24b RPG in nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen gestattet. Ausnahmen richten sich nach eidgenössischem Recht (insbesondere Art. 40 RPV). Für die Zusatznutzungen entfallen der Nachweis des landwirtschaftlichen Gewerbes und des Einkommens.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 15.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Die Einpassung der gesamten Anlagen in die Landschaft ist mittels Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Das Areal darf nur extensiv genutzt werden (Gras- und Kräutermischung mit Wiesenblumenzusatz). Ein Teil des Areals muss als Buntbrache mit einheimischen Wildkräutern gestaltet werden.

⁵ Die Bepflanzung hat ausschliesslich mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

⁶ Die Spezialzone "Reusspark" dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.

⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

(§ 26 aBNO aufgehoben)

4.1 Ausnützung

§ 27

Attika-, Dach- und Untergeschosse ¹ Räume in Attika- und Dachgeschossen sowie in Untergeschossen werden nicht angerechnet.

MFH-Abstellräume ² Abstellräume bis 6 m² in den Wohnungen von Mehrfamilienhäusern werden nicht angerechnet.

§ 28

Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnutzungszuschlag gewährt. Er darf maximal 10 % der BGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

4.2 Gewerbe

§ 29

Nicht störende Gewerbe ¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

4.1 Ausnützung

§ 38

Ausnutzungsziffer ¹ Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer werden Räume im Dach-, Attika- und Untergeschoss nicht angerechnet.

(§ 27 Abs. 2 aBNO aufgehoben, da in § 32 BauV geregelt)

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird eine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche von maximal 10% gewährt, die auf höchstens 20 m² pro Wohneinheit begrenzt ist.

(Boni BauV) - § 33 BauV regelt, dass Konstruktionsstärken der Aussenwand und des Daches infolge der Wärmedämmung von mehr als 35 cm bei der Ausnutzungsziffer nicht zu berücksichtigen sind.
- § 35 BauV gewährt für Neubauten und Modernisierungen von Bauten (ab Baujahr 1990) im Minergie-P-Standard einen Ausnutzungszuschlag von 10%, für Bauten vor 1990 genügt hierfür der Minergie-Standard.

(aufgehoben, § 29 aBNO wird durch § 15c BauV ersetzt)

4.3 Abstände

§ 30

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für neue Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

³ Für Einfriedigungen gelten die Abstandsvorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 31

Abstand gegenüber Privatstrassen mit öffentl. Verkehr Die für Gemeindestrassen geltenden Strassenabstände gemäss § 111 BauG sind auch auf Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr anwendbar.

§ 32

Mehrlängenzuschlag ¹ Wird von Gebäuden von zwei und mehr Geschossen, deren Fassade um weniger als 2.50 m in die Tiefe gestaffelt ist, die in § 5 festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der in § 5 festgelegte Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber um 4.0 m.

Grenzabstände ² Soweit nichts anderes festgelegt ist, gilt in allen Zonen für Hauptgebäude (Hochbauten) ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m.

Schwimmbäder ³ Für Schwimmbäder, Teiche u.ä. gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Sie sind gebührend abzusichern. Gehen von solchen Anlagen erhebliche Einwirkungen auf Nachbargrundstücke aus, beträgt der Grenzabstand 4.0 m.

Gruben ⁴ Gruben müssen an der Grubenoberkante mindestens einen Grenzabstand von 4.0 m und von da hinweg einen Böschungswinkel von 1:1 einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Böschungswinkel bei Gruben reduziert werden.

4.2 Abstände

§ 39

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist, wo die Bauzonengrenze nicht gleichzeitig als Parzellengrenze gilt, für Gebäude ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.

² Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

³ Diese **Abstände** können weder aufgehoben noch reduziert werden.

(§ 31 aBNO aufgehoben, da in § 111 BauG geregelt)

(§ 32 Abs. 1, 2 und 4 aBNO aufgehoben)

§ 40

Schwimmbäder ¹ Für Schwimmbäder, Teiche u.ä. gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Sie sind gebührend abzusichern. Beim Vorliegen einer nachbarlichen Zustimmung dürfen solche Bauten bis 0.5 m an die Grenze gesetzt werden.

§ 41

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten ¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt wurden, ist auf der zu bebauenden Parzelle lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohngyienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 42

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen	<u>1 Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen (bis zu einem Neigungsverhältnis von 2:3) und Pflichtparkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können sie bis an die Strassengrenze gesetzt werden.</u>
(gestützt auf § 111 Abs. 1a - 1d BauG)	<u>2 Der Gemeinderat kann Stützmauern, Böschungen und Pflichtparkfelder bei Strassen ohne bzw. einseitigem Geh- oder Radweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite gemäss den gängigen Normen für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</u>
	<u>3 Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.80 m sind, müssen für den überhöhten Bereich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt und abgestuft ausgeführt werden.</u>

4.3 Untergeschosse

§ 43

Abgrabungen Untergeschosse (vgl. § 23 BauV)	<u>1 Untergeschosse dürfen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassadenseite bei Garagen und Erschliessungsanlagen maximal 6.0 m breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.</u>
---	---

4.4 Arealüberbauung

§ 33

Mindestflächen	<u>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2, W3 und D zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn folgende zusammenhängende, anrechenbare Landflächen zur Verfügung stehen:</u> a) Zone W1 und W2 mindestens 2500 m ² , b) Zone W3 mindestens 4000 m ² , c) Zone D mindestens 3000 m ² .
AZ-Erhöhung	<u>2 Bei Arealüberbauungen kann die Ausnützungsziffer in den Zonen W1, W2 und W3 um 0.1 erhöht werden.</u>
Abstände	<u>3 Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.</u>

4.4 Arealüberbauungen

§ 44

Arealüberbauungen	<u>1 Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2 und W3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 3'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.</u>
	<u>2 Nicht für Besucher reservierte Parkfelder sind in unterirdischen Sammelgaragen unterzubringen.</u>

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 34

Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung und Kennzeichnung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

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

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

(§ 34 Abs. 1 aBNO aufgehoben, ist mit § 101 Abs.2 BauG abgedeckt)

(§ 34 Abs. 2 aBNO aufgehoben, ist mit § 19 Abs. 3 BauV abgedeckt)

§ 35

Fristen, Sicherheit

Der Gemeinderat kann der Bauherrschaft für die Ausführung der bewilligten Erschliessungsbauten und -anlagen verbindliche Fristen setzen und für die projekt- und fristgerechte Ausführung ausreichende Sicherheit verlangen.

(§ 35 Abs. 1 aBNO aufgehoben,)

§ 36

Hydranten und Schieber

¹ Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

(§ 36 Abs. 1 aBNO aufgehoben,)

Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen

² Bäume, Sträucher und lebende Hecken dürfen den Verkehr auf den Strassen, die Sicht, die Strassenbeleuchtung sowie Strassentafeln und Verkehrssignale nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann nach erfolgloser schriftlicher Mahnung des Grundeigentümers auf dessen Kosten das Zurückschneiden oder Entfernen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken anordnen.

Weg- und Meliorationsanlagen

³ Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

Allgemeine Anforderungen

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

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 38

Energiesparmassnahmen

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

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

§ 49

Brandruinen

⁵ Durch Brand oder andere Katastrophen beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 5 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

5.1 Technische Bauvorschriften

Allgemeine Anforderungen

(§ 37 aBNO aufgehoben, ist mit § 52 BauG abgedeckt)

(§ 38 Abs. 1 aBNO aufgehoben)

(§ 38 Abs. 2 aBNO aufgehoben, ist umfassender in § 36 BauV geregelt)

(§ 38 Abs. 3 aBNO aufgehoben, wird bei Schutzobjekten / -zonen thematisiert)

§ 45

Beschädigte Bauten und Anlagen

¹ Beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz beseitigt oder im Rahmen dieser BNO wieder erstellt werden, soweit dies verhältnismässig ist.

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

³ Bei Gefährdung der öffentlichen Sicherheit ordnet der Gemeinderat entsprechende Massnahmen auf Kosten der Bauherrschaft an.

5.3 Wohnhygiene

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 40

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Mehrfamilienhäuser

§ 41

Balkone

¹ Wohnungen mit drei und mehr Zimmern haben einen ausreichenden und gut benutzbaren Balkon oder einen entsprechenden Aussensitzplatz aufzuweisen. Die Tiefe der Balkone hat mindestens 1.50 m zu betragen.

Raummasse, Fenstergrössen

² Für Neubauten gelten folgende Masse:
a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:
- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m²

³ Antennenanlagen sind gemeinsam zu erstellen.

5.2 Wohnhygiene

§ 46

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 47

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

(§ 41 Abs. 1 aBNO aufgehoben)

(§ 41 Abs. 2a und 2b aBNO aufgehoben, ist in § 36a BauV geregelt)

(§ 41 Abs. 3 aBNO aufgehoben)

5.5 Ausstattung

§ 42

Velos, Kinderwagen	¹ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.
Spielplätze	² Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und bei Arealüberbauungen mit Familienwohnungen sind gut besonnte Spielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat als Richtwert 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.
	³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen und bei Arealüberbauungen mit Familienwohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und / oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.
Ersatzlösungen	⁴ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.
Entsorgungseinrichtungen	⁵ Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen müssen die für die Kehricht- und Grüngutentsorgung nötigen Container und Containerplätze bereitgestellt werden.

§ 43

Ausmündungen	¹ Ausmündungen und Ausgänge aller Art auf Strassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass bei deren Benützung der Verkehr auf der Strasse weder gefährdet noch behindert und die Gegenspur nicht beansprucht wird. Die Übersicht darf nicht durch Pflanzen, Mauern, Einfriedigungen und durch andere Anlagen beeinträchtigt werden.
Garagenvorplätze	² Der Garagenvorplatz hat eine Mindestlänge von 6.0 m aufzuweisen und muss so angelegt werden, dass ein vor der Garage stehender Wagen die Strasse oder den Gehweg nicht beansprucht.
Schneefangvorrichtungen	³ Der Gemeinderat kann bei Schrägdächern gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen Schneefangvorrichtungen verlangen.

5.4 Ausstattung

§ 48

Velos	¹ <u>Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze bemisst sich aus der in § 43 BauV als Richtlinie erklärten VSS-Norm.</u>
Kinderwagen	² <u>In Mehrfamilienhäusern sind in Eingangsnähe gut zugängliche und genügend grosse Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmittel vorzusehen.</u>

§ 49

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	¹ <u>Bei Gebäuden ab 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen (inkl. Dach-, Attika- und Untergeschosse) betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.</u>
	² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen und bei Arealüberbauungen mit Familienwohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und / oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.
	³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

(§ 42 Abs. 5 aBNO aufgehoben)

(§ 43 Abs. 1 aBNO aufgehoben, Verweis auf geltende Normen)

(§ 43 Abs. 2 aBNO integriert in § 39 nBNO)

(§ 43 Abs. 2 aBNO aufgehoben, Sicherheitsanforderung)

§ 50

Anordnung und Gestaltung Parkfelder

¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität und ausreichende Grünflächen resultieren.

² Bei Überbauungen mit mehr als 6 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Parkfelder unterirdisch anzuordnen sind. Ausgenommen sind Kunden- und Besucherparkfelder.

(anstelle
§ 43 Abs. 2 aBNO)

³ Gegenüber Gemeindestrassen müssen zur Strasse gerichtete Garagenvorplätze eine Tiefe von 6.0 m aufweisen. Bei einer Längsparkierung muss eine Mindestdiefe von 3.00 m eingehalten werden.

⁴ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

*(Diskussion Gegenüberstellung
§ 44 Abs. 1 / 3 aBNO mit § 28 Abs. 1 / 2 BauV)*

§ 44

Einfriedigungen

¹ Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedrigeren gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

² Tote Einfriedigungen (Mauern u.ä.), ausgenommen Staketen- und Drahtmaschenzäune, dürfen nur auf 2 Grenzseiten gestellt werden.

³ Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze, gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

§ 28 BauV

¹ *Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Einfriedungen baulicher Art und Stützmauern*

a) nicht höher sein als 1,80 m, gemessen ab niedriger gelegenen Terrain, wobei ein zur Absturzsicherung erforderliches offenes Schutzgeländer auf Stützmauern nicht angerechnet wird,

b) an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone beträgt der Mindestabstand 60 cm.

² *Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.*

(Entscheid: Kantonales Recht übernehmen)

§ 45

Bodensicherung

¹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

² Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

Stütz- und Futtermauern

³ Stütz- und Futtermauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass zurückzusetzen. Stütz- und Futtermauern sind höchstens 1.80 m hoch auszubilden. Wenn höhere Böschungen mit Mauern gesichert werden müssen, so sind sie im Minimum um 50 cm zu staffeln, so dass der Zwischenbereich bepflanzt werden kann.

Die Gesamthöhe der Terrainsicherung, inkl. Randeinfriedigung, darf höchstens 3.50 m betragen und das nördliche, nordwestliche und westliche Nachbargrundstück nicht wesentlich beschatten.

Böschungen

⁴ Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 muss der Böschungsfuss mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein. Höhere Böschungen sind so zu staffeln, dass eine gute Gesamtwirkung, inkl. Begrünung, erreicht wird.

§ 46

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

(§ 45 Abs. 1 aBNO aufgehoben, Verweis auf ZGB)

(§ 45 Abs. 2 aBNO aufgehoben, Verantwortlichkeit bei Grundeigentümer bzw. Werkhaftung)

(Diskussion Gegenüberstellung
§ 45 Abs. 3 aBNO mit § 28 Abs. 1 / 2 BauV)

§ 28 BauV

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Einfriedungen baulicher Art und Stützmauern

a) nicht höher sein als 1,80 m, gemessen ab niedriger gelegenen Terrain, wobei ein zur Absturzsicherung erforderliches offenes Schutzgeländer auf Stützmauern nicht angerechnet wird,

b) an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone beträgt der Mindestabstand 60 cm.

² Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

(Entscheid: Kantonales Recht übernehmen)

(§ 45 Abs. 4 aBNO aufgehoben, ist in § 28 Abs. 3 BauV geregelt)

§ 51

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 47

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes, usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 52

(§ 47 Abs. 1 aBNO aufgehoben, neu in § 15e BauV geregelt)

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Bestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen usw.) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung einfordern;
- c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann.

² Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Stützmauern und optisch auffällige Einfriedigungen sind zu vermeiden.

³ Bei der Anordnung und Gestaltung von Bauten, Anlagen und Freiräumen ist der Minderung von Hitzeentwicklung und der Biodiversität (Ökologische Vielfalt) grosse Beachtung zu schenken.

⁴ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen sind in der Dorf-kernzone, Dorfentwicklungszone und Kernzone bewilligungspflichtig, soweit der Erhaltungszweck betroffen ist. Bewilligungspflichtig sind z.B. Fassadenanstrich, Neueindeckung von Dächern, der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw.

§ 48

- Dachgestaltung ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
- Dachneigung ² Die Neigung der Dachflächen bei Giebeldächern soll in der Regel zwischen 20° (alte Teilung) und 45° liegen. Dächer mit mehr als 60° Neigung gelten als Fassaden (Gebäudehöhe).

§ 49

- Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ¹ Das Terrain soll nicht wesentlich 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, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
- ² Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.
- ³ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann bewilligt werden.
- Material-ablagerungen ⁴ Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 53

- Dachgestaltung ¹ Die ___ Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen bedürfen an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand, bei geschützten Objekten sowie in der Dorfkernzone, Dorfentwicklungszone und der Kernzone besonderer Sorgfalt.
- (vgl. § 24 Abs. 1bis BauV) ² Dachdurchbrüche haben sich in Grösse, Form und Material gut in die Dachfläche zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie können bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden. In der in der Dorfkernzone, Dorfentwicklungszone und der Kernzone sind Dachdurchbrüche nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt.
- ³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind ökologisch wertvoll gemäss SIA 312 zu begrünen. Bei oberirdischen Garagen, Velounterständen, Kleinstbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und begehbaren Terrassen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

§ 54

- Aussenraumgestaltung ¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
- ² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und am Hang nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein. Stützmauern sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten und nach Möglichkeit zu begrünen.
- ³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In einem Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig. Reine Schottergärten sind bis max. 20% der anrechenbaren Grundstückfläche zugelassen.
- ⁴ ___ Einfriedigungen (Sichtschutzwände, Mauern u.ä.), ausgenommen Staketen- und Drahtmaschenzäune, dürfen nur auf 2 Grenzseiten gestellt werden.

6.2 Umweltschutz

§ 50

Einwirkungen

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

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

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

(§ 50 aBNO aufgehoben)

§ 51

Lärmschutz

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

*(§ 51 aBNO weglassen;
ergibt sich aus der Umweltschutzgesetzgebung)*

§ 55

Aussen
beleuchtungen

¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

³ Für Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

	§ 52
Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. ² Er kann den Entscheid über Baugesuche an eine Baukommission, an eine Bauverwaltung oder an die Gemeindeverwaltung delegieren. Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat. ³ Die Baukommission / Bauverwaltung / Gemeindeverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind. ⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.
	§ 53
Gebühren	Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
	§ 54
Vollzugsrichtlinien Naturschutz	Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

	§ 56
Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat kann <u>für die Prüfung von Gesuchen</u> Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. (§ 52 Abs. 2 bis 4 aBNO aufgehoben)
	§ 57
Gebühren	Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
	§ 58
Vollzugsrichtlinien Naturschutz	Der Gemeinderat <u>kann Massnahmen</u> zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte <u>erlassen</u> .

§ 55

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben,
a) der Bauzonenplan vom 19. Jan. 1983, mit Änderungen vom 24. Juni 1983, 08. Dezember 1988, 06. April 1990, 24. Juni 1999 und 22. November 2001.
b) der Kulturlandplan vom 6. April 1990, mit Änderungen vom 24. Juni 1999, 22. November 2001, 21. Juni 2002, 26. Juni 2003 und 24. Juni 2004.
c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Juni 1997 mit Änderung vom 22. November 2001.

§ 59

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben,
a) der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 16. Juni 2008;
b) die Teiländerung Nutzungsplanung Erschliessung Geere vom 25. November 2024.

§ 60

Übergangsrecht

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

§ 61

Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3, ...), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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