GEMEINDE STRENGELBACH
lebendig - vielfältig - attraktiv

Kanton Aargau
Gemeinde Strengelbach

Vorprüfung / Mitwirkung

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom Datum… bis Datum…

Vorprüfungsbericht vom Datum…

Öffentliche Auflage vom Datum… bis Datum…

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum…

Gemeindeammann Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

2. Dezember 2024

Lesehilfe:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Roter Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text durchgestrichen:	~~Streichungen am bestehenden Text~~
Blau kursiv:	*Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen*

Bearbeitung

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

Josua Schwegler, Oliver Tschudin

Inhaltsverzeichnis

1	**Geltungsbereich**	**4**
2	**Raumplanung**	**5**
3	**Zonenvorschriften**	**8**
3.1	Bauzonen	8
3.2	Landwirtschaftszone	16
3.3	Schutzzonen und Schutzobjekte	17
3.4	Überlagerte Schutzzonen	21
3.5	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	24
4	**Definitionen und Bauvorschriften**	**25**
5	**Schutzvorschriften**	**32**
6	**Vollzug und Verfahren**	**36**
7	**Schluss- und Übergangsbestimmung**	**37**
	Anhang	**39**

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*

1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ~~beinhaltet~~ regelt das kommunale Raumplanungs-, Umwelt~~schutz~~- und Baurecht.

Redaktionelle Anpassung

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

Übergeordnetes Recht

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

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*

2 Raumplanung

§ 3

Kulturlandplan, Bauzonenplan

1 Der Kulturlandplan 1: 5'000 und der Bauzonenplan 1: 2'500 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in anderem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4

Planungsgrundsätze

1 Dem Siedlungsausbau und der Siedlungsentwicklung nach innen ist in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:
a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen,
b) der Aufwertung von Aussenräumen,
c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

2 Die Gemeinde Strengelbach legt Wert auf eine hochwertige Siedlungs- und Wohnqualität. Die Baukultur hat einen hohen Stellenwert. Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

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

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

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

6 Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

7 Auch für Bauten in der Arbeitszone gilt der Grundsatz der Innenentwicklung. Auf Reservehaltung unbebauten Bodens soll verzichtet werden.

Neuer Paragraf in Anlehnung an die kant. Empfehlung (Muster-BNO)

Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften. Diese Ziel- und Zwecknormen sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat stets zu beachten. Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts (z.B. Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes, RPG; §§ 40 und 46 des Baugesetzes, BauG) sollen dabei nicht wiederholt werden.

Abs. 7: Auch in der Arbeitszone ist der Grundsatz Innenentwicklung umzusetzen (bspw. mittels Hochregallagern und Sammelgaragen statt flächenintensiven eingeschossigen Lagerhallen und oberirdischen Parkplätzen).

§ 5

Gestaltungsplanung

~~Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.~~

Die bestehenden Gestaltungsplanpflichten werden aufgehoben.

1 Der Gemeinderat kann in allen Bauzonen privat initiierte Gestaltungspläne zulassen. Er definiert vor Beginn der Planungsarbeiten die zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen und Inhalte und legt fest, inwieweit von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

2 Für Gestaltungspläne gelten folgende, die jeweiligen Zonenvorschriften ergänzenden Zielvorgaben:

Diese Zielvorgaben gelten für alle – auch privat initiierten – Gestaltungspläne.

a) ein Gesamtkonzept über den ganzen Perimeter;
b) eine hohe Qualität und gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld;
c) eine lagegerechte Dichte mit ausreichenden Freiräumen;
d) eine optimale Anordnung und Abstimmung der Nutzungen in Bezug auf Freiraum, Erschliessung, Parkierung und Lärmimmissionen;
e) eine attraktive Umgebungsgestaltung mit guter Durchgrünung und ökologisch wertvollen Pflanzen unterschiedlicher Wuchshöhe und grosskronigen, mehrheitlich standortheimischen Bäumen;
f) eine flächensparende Erschliessung und eine zentrale, unterirdische oder in ein Gebäude integrierte Parkierung.

~~Für einen Gestaltungsplan besteht bezüglich der Ausnützungsziffer der gleiche Rahmen wie bei einer Arealüberbauu~~

3 Bauten haben wahlweise eine der nachfolgenden Vorgaben hinsichtlich nachhaltigen Bauens einzuhalten:

a) die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) für die Treibhausgasemissionen sowie die gesamte und die nicht erneuerbare Primärenergie;
b) eine Zertifizierung mit dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Label SNBS Gold. Grundsätzlich gelten die Regeln der SNBS-Benotung, bei den Kriterien 311, 312, 313, 321, 322 muss jedoch mindestens die Note 5 erreicht werden. Beim Kriterium «Umwelt» müssen Bestandesbauten mind. eine genügende Note erreichen, für Neubauten gelten die Regeln der SNBS-Benotung.

Die Nachweise sind mit dem ersten Baugesuch zu erbringen. Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen, falls die Umsetzung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist oder dessen Einhaltung im konkreten Fall gravierende Schwierigkeiten bereitet.

4 Der Gemeinderat kann als Grundlage für Gestaltungspläne Richtprojekte verlangen, die in einem qualitätssichernden Verfahren (z.B. ein Projektwettbewerb, Studienauftrag oder Workshopverfahren) unter Einbezug der Gemeinde erarbeitet wurden.	
§ 6 *Weitere Planungsinstrumente~~Weitere Pläne~~* ~~5 Weitere Pläne (Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Landschaftsplan, Versorgungsplan, Begrünungsplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine für das Grundeigentum unmittelbar verbindliche Wirkung zu.~~ ~~*Inventare*~~ ~~Inventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.~~ 1 Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. 2 Leitbilder, Masterpläne, Entwicklungskonzepte und Entwicklungsrichtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete. ~~1~~3 Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.	*Redaktionelle Änderungen und Präzisierungen in Anlehnung an die kant. Empfehlung (Muster-BNO) zur besseren Verständlichkeit.*
§ 7 *Mehrwertabgabesatz* 1 Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30 %.	*Seit dem 1. Mai 2017 gelten das revidierte Baugesetz und die Verordnung über die Mehrwertabgabe. § 28a ff. BauG regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen. Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird die Abgabe auf 30 % festgelegt.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ ~~6~~8

Bauzonen~~: Massvorschriften~~

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächen-ziffer[i)]	Anzahl Vollgeschosse	Max. Gesamthöhe	Min. Grenzabstand (GH = Gesamthöhe)	~~Mehrlängen-zuschlag ab~~	Empfindlichkeits-stufe	Zonen-vorschriften
Wohnzone W2	0.4	---	2	11.5 m	4.0 m	~~12.00 m~~	II ~~1a)~~	§ ~~7~~9
Wohnzone W3	0.6	0.25	3	15.0 m	6.0 m	~~15.00 m~~	II	§ ~~7~~9
Wohnzone W4	0.8	0.25	4	18.0 m	6.0 m		II	§ 9
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.6	0.25	3	16.0 m	bis 10 m GH: 4.0 m bis 13 m GH: 5.0 m über 13 m GH: 6.0 m	~~15.00 m~~	III	§ ~~8~~10
~~Wohn- und Arbeitszone WA4~~	~~0.70~~	~~---~~	~~4~~	~~19.00 m~~	~~bis 10 m GH: 4.00 m~~ ~~bis 13 m GH: 5.00 m~~ ~~über 13 m GH: 6.00~~	~~15.00 m~~	~~III~~	~~§ 8~~
Zentrumszone Z	(1.0)[c)]	0.15	4	19.0 m	b)		III	§ 11
Arbeitszone A1	---	0.15	---	12.0 m ~~d3)~~ / 15.0 m ~~e4)~~	~~2b)~~	~~---~~	III	§ ~~9~~12
Arbeitszone A2	---	0.15	~~b2)~~	~~b2)~~	~~b2)~~ / ~~5f)~~	~~---~~	~~III/~~IV ~~7)~~	§ ~~9~~12
Kernzone Dörfli ~~(Bauzone)~~ KD	---	---	~~b2)~~	~~b2)~~	~~2b)~~	~~---~~	III	§ ~~10~~13
Spezialzone Brittnauerstrasse SpB	h)	~~---~~	h)	h)	h)		III	§ 14
Spezialzone Rütiweg SpR	---	---	---	---	4.0 m	~~---~~	III	§ ~~11~~15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	---	---	---	~~b2)~~	~~b2)~~ / ~~6g)~~	~~---~~	II/III ~~7~~	§ ~~12~~16
Pflanzgartenzone P	---	---	---	~~2b)~~	~~2b)~~	~~---~~	II	§ 17~~3~~

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
a) ~~1)~~ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.~~gemäss Bauzonenplan ES III~~	*a) Anpassung gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO)*
b) ~~2)~~ Diese Masse legt der Gemeinderat fallweise unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der betroffenen Interessen und des Zonencharakters fest.	
c) Die in (Klammern) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.	*c) Die Zentrumszone dient der Entwicklung des Ortskerns. Teilweise bestehen in der Zentrumszone kleinere Parzellen. Im Interesse eines dichten, lebendigen Ortskerns kann es daher sachgerecht sein, eine höhere Ausnützungsziffer zuzulassen.*
d) ~~3)~~ A1 «Simmen»	
e) ~~4)~~ A1 «Feld» (Brittnauerstrasse)	
f) ~~5)~~ Am Zonenrand beträgt der Grenzabstand gegenüber Nutzungszonen im Kulturland 10 m. Gegenüber Bauzonen beträgt er für Bauten bis 5 m Fassadenhöhe minimal 10 m, für höhere Bauten 15 m.	
g) ~~6)~~ Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten minimal deren Abstandsvorschriften.	
~~7) Gemäss Eintrag im Bauzonenplan~~	
h) Diese Masse legt der Gemeinderat im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans fest, wobei eine gute Einpassung ins Orts- und Quartierbild des «Dörfli» sicherzustellen ist.	*Vgl. § 14 «Spezialzone Brittnauerstrasse»*
i) vgl. § 42 Abs. 5 BNO	
§ ~~7~~9	
Wohnzone~~n~~ W2, W3 und W4	
1 In den Wohnzonen W2, W3 und W4~~3~~ sind Wohnbauten zugelassen. Nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Nicht zulässig sind Nutzungen mit ideellen Emissionen ~~störende Betriebe des Sexgewerbes~~ wie Bordelle, Sexshops und dgl.	*Vereinheitlichung mit ähnlich lautender Bestimmung in der WA3*
2 In der Wohnzone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser bis maximal 4 Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser bis maximal 6~~5~~ Wohneinheiten zugelassen. ~~Bei Einzelbauweise dürfen höchstens vier Häuser, jedoch keine Mehrfamilienhäuser baulich zusammengebaut werden. Reihenhäuser sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen gestattet.~~	*Verständlichere Formulierung, Vereinfachung* *Arealüberbauungen sind künftig in der W2 nicht zulässig. Es gilt neu der Nutzungsbonus gemäss Abs. 4.*
3 Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur in Zonenrestflächen zulässig.	
~~2~~4 In der Wohnzone W2 kann zur Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, wenn dadurch mind. drei Wohneinheiten entstehen. Dazu kann die Ausnützungsziffer um 0.2 erhöht werden, wobei die zusätzliche Ausnützung im obersten Geschoss anzuordnen ist. Ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss ist	*Abs. 4: In der Wohnzone 2 soll nach den vorgegebenen Bedingungen unter Einhaltung qualitativer Anforderungen gebaut werden können: Anstelle eines Attika-/Dachgeschoss kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden (das Attikageschoss wird zum Vollgeschoss, der Rück-*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
nicht zulässig. Mittels Fachgutachten einer qualifizierten Fachperson ist nachzuweisen, dass die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV sinngemäss eingehalten sind. Eine Kombination mit § 35 BauV (Nutzungsbonus Minergie) ist nicht möglich. ~~Auf den Parzellen 425 und 426 (Wohnzone W2) sind die Fenster lärmempfindlicher Räume mindestens 90° von der Kantonsstrasse K 233 abgewandt anzuordnen, sofern sie von dieser einen Abstand von weniger als 50 m aufweisen.~~	*sprung der Fassade fällt weg). Der Fussabdruck des Gebäudes bleibt gleich. Weitere Erläuterungen zu diesem Nutzungsbonus finden sich im Planungsbericht.* *Die Parzellen Nrn. 425 und 426 wurden im Rahmen der letzten Gesamtrevision nach Einigungsverhandlungen mit der Grundeigentümerschaft entgegen ursprünglichen Absichten nicht der Wohnzone W2 zugewiesen, sondern verblieben in der Landwirtschaftszone. Diese Bestimmung in Abs. 2 BNOalt betreffend Lärmschutz wurde offenbar fälschlicherweise im Zuge der Überarbeitung nach der Einigungsverhandlung nicht korrigiert. Daher wird sie nun aufgehoben.*
§ ~~8~~10 *Wohn- und Arbeitszone~~n~~ WA3* 1 In ~~den~~ der Wohn- und Arbeitszone~~n~~ WA3 ~~und WA 4~~ sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, ~~sowie~~ Wohnungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m² zugelassen. ~~Ausgeschlossen~~ Nicht zulässig sind Nutzungen mit ideellen Emissionen ~~störende Betriebe des Sexgewerbes~~ wie Bordelle, Sexshops und dgl. ~~2 In der Zone WA3 sind Verkaufsgeschäfte bis zu einer maximalen Nettoladenfläche vom 500 m² pro Anlage zulässig, in der Zone WA4 solche von maximal 1'000 m².~~ ~~Der Grenzabstand von unbewohnten, eingeschossigen gewerblichen Bauten kann auf 2 m reduziert werden, sofern die Gesamthöhe höchstens 5 m und die Gebäudelänge höchstens 15 m betragen.~~	*Die Wohn- und Arbeitszone WA4 wird durch die Zentrumszone ersetzt.* *Bestimmung zu den Verkaufsnutzungen wird in Abs. 1 integriert. Eingeschossige Gewerbebauten sind im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung nicht zusätzlich zu privilegieren.*
§ 11 *Zentrumszone Z* 1 Die Zentrumszone Z dient der Aufwertung, baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Eine Erhöhung der Nutzungsdichte und -vielfalt wird angestrebt. 2 Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig anzuzeigen. Der Gemeinderat vermittelt die fachliche Beratung. 3 Die Zentrumszone ist bestimmt für eine Vielfalt an gemischten Nutzungen mit Wohnen, öffentlichen Bauten, höchstens mässig störendem Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Verkaufsgeschäften und weiteren publikumsorientierten Nutzungen. 4 Anlagen zur Feinerschliessung für Anlieferung und Parkierung sind nach Möglichkeit als Gemeinschaftslösung auszurichten.	*Entsprechend dem Ziel des räumlichen Entwicklungsleitbilds wird zur Stärkung des Zentrums eine Zentrumszone neu eingeführt.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
5 Die Bauten und Freiräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen, insbesondere hinsichtlich Fassadengestaltung und Materialwahl. Bauten an der Langenthaler-, Zofinger-, Brittnauer- oder Sägetstrasse sind hinsichtlich Gebäudestellung, Adressierung und Aussenraumgestaltung in Bezug zum Strassenraum zu setzen. Gestaltungselemente mit Barrierewirkung gegenüber dem Strassenraum (geschlossene Hecken, Sichtschutzwände und dergleichen) sind nicht zulässig. 6 Der Gemeinderat kann in der Zentrumszone im Rahmen eines Gestaltungsplans bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse zulassen, wenn damit eine ortsbaulich erwünschte Akzentuierung mit einer guten Gesamtwirkung erreicht werden kann und Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.	*Gemäss den Zielen des REL soll die Hauptstrasse als Entwicklungsachse gestärkt werden. Wohnnutzung in den Erdgeschossen soll zulässig sein, darf jedoch nicht dazu führen, dass die Erdgeschosse und deren Vorzonen eine Trennwirkung zum Strassenraum entfalten, was zu ortsbaulich schwierigen Situationen mit wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum führt.*
§ ~~9~~12 *Arbeitszonen A1 und A2* 1 ~~Die~~ In der Arbeitszone A1 ~~ist~~ sind höchstens~~für~~ mässig störende Betriebe, ~~die~~ in der Arbeitszone A2 ~~für~~ auch stark störende Gewerbe- und Industriebetriebe ~~bestimmt~~zulässig. Wohnungen müssen betriebsnotwendig sein und sind nur für ~~den~~ Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und aus Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen. Wo wirtschaftlich und betrieblich möglich und sinnvoll, sind Bauten grundsätzlich mehrgeschossig auszuführen. ~~Andere Wohnbauten sind untersagt.~~ 2 In der Zone A1 sind ausgeschlossen: a) Verkaufsgeschäfte mit einer ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche von mehr als 500 m² pro Anlage und Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs. b) Betriebe, deren Hauptzweck im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren des täglichen Bedarfs besteht, sofern sie eine Lagerfläche von mehr als 500 m² oder mehr als 3 Abstellplätze für Transportfahrzeuge aufweisen. c) Publikums- und flächenintensive Freizeitanlagen. 3 In der Zone A2 sind ausgeschlossen: a) Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs. Verkaufsgeschäfte ~~mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² pro Anlage. Eine Erhöhung der Nettoladenfläche auf 1'500 m²~~bis 1'500 m² Verkaufsfläche sind ~~ist~~ für Betriebe zulässig, die Erzeugnisse anbieten, die von ihnen in dieser Zone produziert und verarbeitet werden. b) Betriebe, deren Hauptzweck im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren des täglichen	*Präzisierung ohne inhaltliche Änderung* *Ergänzung gemäss kant. Praxis* *Es gilt auch in den Arbeitszonen der Grundsatz der Innenentwicklung (vgl. Paragraf «Planungsgrundsätze»)* *Verwenden des Begriffs aus der BauV* *Für rechtmässig erstellte, bestehende Lagerflächen gilt die Besitzstands-*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
Bedarfs besteht, sofern sie eine Lagerfläche von mehr als 1'000 m² oder mehr als 3 Abstellplätze für Transportfahrzeuge aufweisen. ~~Lagerflächen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO bereits rechtmässig bestehen, dürfen wie bisher genutzt, weitervermietet, umgenutzt, in ihrem Zweck geändert und angemessen erweitert werden.~~	*garantie gemäss § 68 BauG.*
c) Publikums- und flächenintensive Freizeitanlagen.	
~~4 Der vorgeschriebene Grünflächenanteil ist angemessen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere entlang Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten.~~	*Grünflächenanteil wird neu als Grünflächenziffer unter «Umgebungsgestaltung» geregelt.*
~~5 Für den Bereich der Arbeitszone A2 Dörfli mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:~~ ~~a) Situierung, Gliederung und Gestaltung der Baumassen mit Rücksicht auf die ortsbaulich empfindliche Nachbarschaft zur Zone Dörfli und die landschaftlich exponierte Lage am Baugebietsrand.~~ ~~b) Sichern einer optisch und räumlich wirksamen Randbepflanzung und eines mehrheitlich begrünten Pufferstreifens gegenüber angrenzenden Zonen. Die Breite hat mindestens dem Grenzabstand gemäss § 6 zu entsprechen.~~ d) ~~Koordinierte Anlage der Verkehrs- und Parkierungsflächen für die gesamte Zone A2 Dörfli; Erschliessung für den motorisierten Verkehr ohne Benützung des Dörfliwegs.~~	*Diese Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Folglich wird auch die Gestaltungsplanpflicht mit den Zielvorgaben aufgehoben.*
~~6~~4 Auf der Parzelle Nr. 1541 ist ein ausreichend breiter Abflusskorridor als freier Fliessquerschnitt freizuhalten, damit im Überlastfall (EHQ) ein Rückstau auf benachbarte Liegenschaften und ein Abfluss in Richtung Nationalstrasse nach Westen verhindert werden kann. Der Abflusskorridor muss im Bereich zwischen Unterkante Böschung Autobahn und Unterhaltsweg entlang der Wigger gemäss Hochwasserschutzprojekt angeordnet werden und ein durchgehendes Gefälle von Süd nach Nord aufweisen. Mit jedem Baugesuch ist die Breite und hydraulische Funktion des gesamten Abflusskorridors mittels Modellierung zu ermitteln bzw. aufzuzeigen. Wird die Fläche parzelliert, gilt die Anforderung anteilmässig pro Parzelle.	*Die Parzelle Nr. 1541 liegt unmittelbar östlich der Wigger. Gemäss Richtplan befindet sich die Parzelle in der Freihaltezone Hochwasser. Durch die Firma Gruner, welche ebenfalls das Hochwasserschutzprojekt Wigger erarbeitet, wurde in Bezug auf die Einzonung die Hochwassersituation untersucht. Daraus resultierte § 12 Abs. 4 in der BNO.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
§ ~~10~~13	
Kernzone Dörfli ~~(Bauzone)~~ KD	
1 Die ~~nachfolgenden Vorschriften~~Kernzone Dörfli KD bezweckt~~en~~ die Erhaltung und Erneuerung der~~s~~ für die ~~Geschichte der Gemeinde Strengelbach~~Ortsgeschichte bedeutsamen ~~Dörflis~~ Dorfstrukturen unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Dorfbildes ~~sowohl~~ hinsichtlich ~~des~~ Charakter~~s als auch der~~und Erscheinung der einzelnen Gebäude.	*Redaktionelle Präzisierungen*
2 Die Bauten in der Kernzone Dörfli dürfen zu Wohnzwecken, für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für die Landwirtschaft~~sbetriebe~~ genutzt werden. Verkaufsgeschäfte sind auf eine ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche von maximal 500 m² beschränkt.	*Verwenden des Begriffs aus der BauV*
3 Zulässig sind	
a) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung;	
~~a)~~b) Aus- und Umbau;	
~~b)~~c) Nutzungsänderung;	
~~c)~~d) Ersatzneubauten~~, auf alten Baustellen, sofern der bauliche Zustand des Altbaus den Ersatz notwendig macht und~~ die ~~beim Neubau~~ das Gebäudeprofil und die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus ~~wiederhergestellt werden~~berücksichtigen;	*Präzisierung und Vereinfachung*
~~d)~~e) Klein- und Anbauten.	*Die unpräzise Regelung hinsichtlich «wirtschaftlicher Struktur» in Abs. 4 wird aufgehoben. Eine Weiterentwicklung des Dörfli soll zulässig sein, sofern die Zonenbestimmungen und insb. die qualitativen Vorgaben eingehalten werden.*
4 Die Aussenräume und Freiflächen sowie der Bezug zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu erhalten. Die Erstellung von Neubauten ist ~~nur~~ zulässig, wenn der typische Charakter des Dörflis dadurch nicht beeinträchtigt wird~~ und die Erstellung zur Erhaltung der wirtschaftlichen Struktur notwendig ist~~.	*Die Vorgabe von Abs. 5, dass sich Bauten ins Bild des Dörfli einfügen müssen, wird in den vorangehenden Bestimmungen ausreichend festgehalten. Die hier aufgeführten Kriterien entsprechen § 15e BauV und müssen nicht wiederholt werden.*
~~5 Bauliche Massnahmen gemäss Absatz 3 sowie zulässige Neubauten müssen sich in das Bild des Dörflis einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich~~	
~~a) Stellung~~	
~~b) kubische Erscheinung~~	
~~c) Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung~~	
~~d) Fassadengestaltung~~	
~~e) Material- und Farbwahl~~	
~~f) Umgebungsgestaltung~~	

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
~~6~~5 Grenz- und Gebäudeabstände, Gesamthöhe und Gebäudelänge werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse. Zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone Dörfli holt der Gemeinderat bei Neubauten, Anbauten und wesentlichen Umbauten ein Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson ein. ~~7~~6 Innerhalb der im Bauzonenplan ~~orange bandierten~~ als solche bezeichneten Flächen ist keine Wohnnutzung zulässig.	*Die Kernzone Dörfli wird als sensibler Bereich betrachtet, deshalb soll bei grösseren Bauvorhaben zwingend auch ein Fachgutachten vorliegen.*
§ 14 *Spezialzone Brittnauerstrasse SpB* 1 Die Spezialzone Brittnauerstrasse SpB bezweckt eine sorgfältige Transformation des Industrieareals zu einem qualitätsvollen Quartierbaustein für Wohnen und Gewerbe. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gelten die Vorgaben der Wohn- und Arbeitszone WA3. 2 Gebäude und Freiräume haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Hinsichtlich Stellung der Gebäude, Materialwahl und Farbgebung ist den örtlichen Gegebenheiten des historischen «Dörfli» Rechnung zu tragen. 3 Bauvorhaben können nur bewilligt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Es gelten die Anforderungen gemäss § 5 BNO. Zusätzlich zum Erhalt des kommunalen Substanzschutzobjekts ist im Rahmen des Gestaltungsplans der Erhalt der übrigen Bestandesbauten entlang der Brittnauerstrasse zu prüfen.	*Auf dem Areal der Johann Müller AG soll künftig Wohn- und Gewerbenutzung zugelassen werden. Das Areal ist für die Gemeinde ein wichtiges Schlüsselgebiet und wird daher mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um das öffentliche Interesse an einer qualitativen, sorgfältigen Transformation vom Gewerbe- zum Wohnquartier sicherzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Bestandesbauten entlang der Brittnauerstrasse erhalten und umgenutzt werden können, damit anhand dieser identitätsstiftenden Elemente die Geschichte des Areals auch künftig ablesbar bleibt. Dies entspricht auch dem ISOS-Schutzziel B, welches einen Strukturerhalt vorsieht. Zum Zeitpunkt des ISOS waren insb. diese Gebäude entlang der Brittnauerstrasse prägend für das Areal.*
§ ~~11~~15 *Spezialzone Rütiweg SpR* 1 Die Spezialzone Rütiweg SpR ist als gemischte Zone für die Einrichtung und den Betrieb von Pferdesportanlagen sowie für Wohnen bestimmt. 2 In der Teilzone A darf das bestehende Gebäude innerhalb des vorhandenen Volumens zu Wohn- und Bürozwecken genutzt sowie ~~bzw.~~ um- und ausgebaut werden. Zulässig ist überdies ein Ersatzbau mit gleichem Volumen und maximal 2 Wohneinheiten. 3 In der Teilzone B sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Pferdesport dienen. Dies sind insbesondere Stallungen, Räume und Silos für Futtervorräte, gedeckte oder offene Aussenreit- und Bewegungsplätze, Einstellräume für Betriebs- und Unterhaltsfahrzeuge sowie Parkplätze für Personal, Besuche-	*Redaktionelle Änderungen*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
rinnen und Besucher. Die Gesamthöhe darf die Kote von 473 m ü. M. nicht überschreiten. Wohnräume sind für die Betriebsinhaber bzw. -inhaberinnen sowie Betriebspersonal gestattet. 4 In der Teilzone C sind Anlagen wie nicht überdeckte Aussenreit- oder Bewegungsplätze, jedoch keine Gebäude oder Verkehrsanlagen (befestigte Zufahrten, Parkplätze und dgl.) zulässig. 5 Leuchtreklamen gegen die Wohnzonen sind nicht gestattet.	
§ ~~12~~16 *Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen OeBA* 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. 2 Freiräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich und dienen verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. 3 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.	*Ergänzungen gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO)*
§ ~~13~~17 *Pflanzgartenzone P* 1 Die Pflanzgartenzone P bezeichnet das Gebiet zur Anlage von Pflanzgärten. Der Gemeinderat kann ergänzende Bestimmungen über die Nutzung und den Betrieb der Pflanzgärten sowie die zulässigen Abmessungen und die Gestaltung von Bauten erlassen.	

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*

3.2 Landwirtschaftszone

§ ~~14~~ 18

Landwirtschaftszone LW

1 Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z. B. Terrainveränderungen) bis 50 ~~a~~ Aren pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche, Interessen entgegenstehen.

Bauten in der Landwirtschaftszone

4 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 Standort, Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie ~~Umgebungsbepflanzung~~ Bepflanzung gut in die ~~ins Landschaftsbild~~Landschaft einzufügen.

Anpassungen gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO).

5 Neue Bauten im Umfeld der Kernzone Dörfli dürfen die typische Struktur und den Charakter des Dorfkerns Dörfli nicht beeinträchtigen.~~Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gesamthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.~~

Abs. 5: Die Bestimmungen zur Schutzzone Dörfli (Landwirtschaftszone) werden aufgehoben. Das Schutzziel wird jedoch in diesem Paragrafen in Abs. 5 sinngemäss ergänzt.
Gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG befindet grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde über Bauten in der Landwirtschaftszone. Erfahrungsgemäss führt eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinderat zuständig sein soll, eher zu Missverständnissen.

~~5~~ Das im Kulturlandplan eingetragene «Freihaltegebiet für Kulturland» ist für die Freihaltung der Kulturlandflächen bestimmt. Erneuerung und Ausbau bestehender landwirtschaftlich genutzter Betriebe sind möglich. Neue landwirtschaftliche Siedlungsstandorte oder die Errichtung neuer betriebsnotwendiger Anlagen (z.B. Witterungsschutzanlagen für Bio- und Beerenkulturen und dgl.) sind zulässig. ~~*Wässermatten*~~

Der im Richtplan eingetragene Siedlungstrenngürtel wird mit einer neuen Bestimmung «Freihaltegebiet für Kulturland» sichergestellt.

6 ~~Die im Kulturlandplan eingetragenen Wässermatten sind kulturhistorisch wertvoll. Ihre Erhaltung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.~~

Die Wässermatten in Strengelbach haben vergleichsweise nur einen geringen historischen Wert. Ob sie Wasser führen, hängt von der Wasser-Entnahmebewilligung aus der Wigger ab. Das öffentliche Interesse an einer Schutzvorschrift erscheint nicht mehr verhältnismässig.

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*

3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ ~~16~~19

Naturschutzzonen ~~und objekte~~im Kulturland

Neuordnung und Ergänzung der bestehenden Bestimmungen gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO). Die Naturobjekte werden in einem nachfolgenden Paragrafen separat geregelt. Die Naturschutzzonen werden nach Art der Schutzzone im Plan bezeichnet. In diesem Paragrafen werden spezifische Schutzziele und Pflegebestimmungen festgelegt.

1 Die Naturschutzzonen ~~und Naturobjekte~~ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzonen oder anderweitigen öffentlichen Interessen (z.B. Hochwasserschutz) dienen.

3 Es besteht folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegenden Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

Die Weiher werden weiterhin geschützt, jedoch als Naturobjekte im entsprechenden Paragrafen «Naturobjekte».

~~4 Die folgenden Naturobjekte sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan bezeichnet:~~

~~**Nr. Nassstandorte**~~

~~1 Weiher Ramoos-Grube~~

~~2 Weiher Weierdentsch~~

~~3 Weiher Hinteri Schleipfen~~

~~4 Weiher Vorderi Schleipfen (alte Deponie)~~

~~5 Die folgenden Gebiete sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan bezeichnet:~~

~~**Nr. Nassstandorte**~~

~~5 Weiher Ziegelmatte~~

~~6 Streifen zwischen Wigger und A2 ab südlicher Gemeindegrenze bis Brücke Untere Hauptstrasse~~

~~6~~4 ~~Die geschützten Weiher und deren Uferbereiche sind instand zu halten. Für die dauernde Bewässerung, die teilweise Freihaltung der Weiheroberfläche ist zu sorgen.~~

Folgende Naturschutzzonen werden festgelegt:

Änderungen an der BNO		***Erläuterungen***
Naturschutzzone	**Schutzziele**	**Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen**
Feuchtstandort	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit wechselfeuchten bis feuchten Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter.
Fromentalwiese	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).
Uferbereich Wigger	Erhalten als Uferbereich	Es gelten die Vorgaben zur Gewässerraumzone
~~**§ 17**~~ ~~*Heuwiesen*~~ ~~Heuwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten. Folgende Heuwiesen werden bezeichnet:~~ ~~7 Weid~~ ~~8 Schleipfen / Weissenbergweg~~ ~~9 Grubenweg~~ ~~10 Egg~~		*Die Heuwiesen werden neu in § «Naturschutzzonen im Kulturland» geregelt.*
§ 20 *Naturobjekte* 1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. 2 Der Gemeinderat kann die Beseitigung von im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen Hecken ausnahmsweise bewilligen, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Vorausgesetzt wird ein gleichwertiger, mindestens flächengleicher Ersatz möglichst im nahen Umfeld des ursprünglichen Standorts. Bei Ersatzpflanzungen von Hecken sind 3.0 m breite, düngefreie Nährstoff-Pufferstreifen sicherzustellen, welche jedoch benachbarte Grundstücke unbeteiligter Eigentümerschaften nicht tangieren dürfen. In den ersten 5 Jahren darf ein Eingriff in den neuangelegten Heckenkörper nur zur Bekämpfung von invasiven Neophyten erfolgen.		*Neuordnung und Ergänzung der bestehenden Bestimmungen in Anlehnung an die kant. Empfehlung (Muster-BNO). Die Naturobjekte werden in einem Paragrafen zusammengefasst, tabellarisch gelistet und mit spezifischen Schutzzielen und Pflegebestimmungen ergänzt.*

Änderungen an der BNO		Erläuterungen
~~7~~3 Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen aus laufenden Verträgen bleiben den untenstehenden Pflegebestimmungen vorbehalten. ~~8~~4 Folgende Naturobjekte sind geschützt:		
Naturobjekte	**Schutzziele**	**Pflegemassnahmen**
Einzelbäume	– siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt	– Pflege auf lange Lebensdauer – freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Hecken und Feldgehölze	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – Artenreichtum	– Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden/verjüngen – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – vorgelagerter Krautsaum von 3.0 m Breite – keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	– Brut- und Nahrungsbiotop – Artenreichtum – vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland	– Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Weiher	– Laichgebiet, Brutbiotop	– Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
~~**§ 18**~~ ~~*Hecken, Feld- und Ufergehölze*~~ ~~1 Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan mit Signaturen bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Feldgehölze, Bäume innerhalb der Hecken sowie Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.~~ ~~2 Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des zuständigen Departements (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.~~ ~~*Einzelbäume*~~ ~~Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten~~		*Neuordnung und Ergänzung der bestehenden Bestimmungen in Anlehnung an die kant. Empfehlung (Muster-BNO). Die Naturobjekte werden in einem Paragrafen zusammengefasst, tabellarisch gelistet und mit spezifischen Schutzzielen und Pflegebestimmungen ergänzt.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
~~und fachgerecht zu pflegen. Bei natürlichem Abgang oder aus zwingenden anderweitigen Gründen kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzauflagen erteilen.~~	
§ ~~19~~ 21 *~~Kommunal geschützte Bauten~~Bauten und Objekte mit kommunalem Substanzschutz* 1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten und im Anhang zur BNO~~II~~ aufgelisteten ~~Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine wesentliche bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.~~ Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. ~~2 Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten – auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. – sind bewilligungspflichtig.~~ 2 ~~Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine Bauberatung vermitteln.~~Der Gemeinderat vermittelt eine kostenlose Erstberatung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten. 3 Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus. ~~3~~4 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.	*Anpassungen gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO)* *Die Gemeinden sind gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz verpflichtet, in der Nutzungsplanung Schutzobjekte zu bezeichnen und mit Schutzvorschriften zu versehen. Das bestehende «Kurzinventar» der Gemeinde Strengelbach wurde als Grundlage für die Gesamtrevision Nutzungsplanung von der kantonalen Denkmalpflege überprüft. Im Bauinventar sind Objekte enthalten, die aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege kommunal schützenswert sind. Im Rahmen der Gesamtrevision hat die Gemeinde nun die Interessensabwägung zu tätigen, welche Objekte unter Schutzgestellt werden sollen (weitergehende Erläuterungen finden sich im Planungsbericht).*
§ 22 *Historische Verkehrswege* 1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.	*Ergänzung gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO)* *Für den Schutz von historischen Verkehrswegen soll mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Kontakt aufgenommen werden. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ ~~20~~23 *Landschaftsschutzzone LSZ* 1 Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen ~~natürlichen, vielfältig strukturierten~~ Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. 2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. ~~nach § 14~~. Von den in den Abs~~atz~~ätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sowie länger als 3 Monate bestehende Abdeckungen, Pflanztunnel und dgl. verboten. 3 Kleine Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, der Bewirtschaftung dienende Fahrnisbauten (Weide- und Feldunterstände und dgl.), ~~Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen,~~ betriebsnotwendige Installationen (~~Hagelschutznetze usw.~~Witterungsschutzanlagen und dgl.), ~~sowie~~ weitere Bauten und Anlagen~~,~~ wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung und Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches~~Renaturierungs- und ökologische Ausgleichsmassnahmen, Flur- und Wanderwege und Ähnliches~~ können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	*Diverse Anpassungen und Ergänzungen gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO)*
~~3~~4 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.	*In der LSZ sind neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten zulässig. Mit einem «L» bezeichnet wurden nur die heute noch aktiven Landwirtschaftsbetriebe.*
§ 24 *Wildtierkorridor* 1 Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildkorridore ist die Durchgängigkeit für Wildtiere ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.	*Bestimmungen zum neu festgelegten Wildtierkorridor in Anlehnung an die kant. Empfehlung (Muster-BNO)*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
§ ~~21~~25 *Naturschutzzone im Wald* 1 Die Naturschutzzone im Wald ~~bezeichnen Bereiche, die eine besondere Bestandesstruktur aufweisen und deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt~~ dient der Erhaltung und Förderung besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. 2 Die Pflege und Bewirtschaftung der Feucht- und Nassstandorte ist dem vernässten Standort anzupassen. ~~Im Bereich geschützter Teiche und Tümpel ist die~~Die Vegetation inkl. Bäumen ist im Bereich der Weiher periodisch so zurückzuschneiden, dass das Gewässer vor Verlandung geschützt und ein genügender Lichteinfall gewährleistet ist. ~~Die geschützten Waldpartien am Wissberg sind als Mischlaubwald mit gestuftem Waldsaum zu erhal-ten bzw. aufzuwerten.~~	*Wird von § 15 BNOalt in das Kapitel «Überlagernde Schutzzonen» verschoben. Die Bestimmungen werden in Anlehnung an die kant. Empfehlung (Muster-BNO) ergänzt.* *Naturschutzzonen im Wald setzen kantonale Vorgaben (Richtplan) um. In Strengelbach sind dies die Weiher «Ramoos» und «Ziegelmatt», zwei Amphibienlaichgebieten von nationaler Bedeutung. Bei den übrigen Naturschutzzonen von kant. Bedeutung handelt es sich um die Pflanzgesellschaft 46a. Gemäss kant. Grundlagen und nach Rücksprache mit dem Kreisforstamt kann bei diesen Pflanzgesellschaften in Strengelbach auf eine Unterschutzstellung im Kulturlandplan verzichtet werden.* *Abs. 3 wird neu im Paragrafen «Naturobjekte» geregelt.*
~~**§ 21**~~ ~~*Schutzzone Dörfli, Landwirtschaftszone*~~ ~~1 In der überlagerten Schutzzone Dörfli gelten zusätzlich zu den Bestimmungen für die Landwirtschaftszone gemäss § 14 Abs. 4 die folgenden Vorschriften. Sie bezwecken die Erhaltung und die Erneuerung des für die Geschichte der Gemeinde Strengelbach bedeutsamen Dörfli unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Dorfbildes sowohl hinsichtlich des Charakters als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.~~ ~~2 Die Aussenräume und Freiflächen sowie der Bezug zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu erhalten. Die Erstellung von betrieblich notwendigen Bauten ist nur zulässig, wenn der typische Charakter des Dörflis dadurch nicht beeinträchtigt wird.~~ ~~3 Bauliche Massnahmen müssen sich in das Bild des Dörflis einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich~~ ~~a) Stellung~~ ~~b) Kubische Erscheinung~~ ~~c) Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung~~ ~~d) Fassadengestaltung~~ ~~e) Material- und Farbwahl~~ ~~f) Umgebungsgestaltung~~ ~~Die Massvorschriften gemäss § 14 Abs. 4 sind nicht anwendbar.~~	*Dieser Paragraf wird aufgehoben. Die Schutzziele, nämlich ein sorgfältiger Umgang mit der historischen Dorfstruktur bei Neubauten im Umfeld des «Dörfli» wird im Paragrafen «Landwirtschaftszone» ergänzt.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
§ 26 *Gewässerraumzone GR* 1 Die Gewässerraumzone GR umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen und ist der Grundnutzungszone überlagert. 2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c Abs. 1, 3 und 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV). 3 Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.	*Neue Bestimmung gemäss kantonaler Empfehlung (Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume). Der Gewässerraum richtet sich nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt.* *Die Breite des Gewässerraums ist in den Nutzungsplänen bezeichnet und vermasst und wurde gestützt auf die Gewässerschutzverordnung resp. § 127 BauG ermittelt. Die detaillierte Herleitung der jeweiligen Breite ist im Planungsbericht ersichtlich.*
§ 27 *Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern* 1 Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m, beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6.0 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.	*Neue Bestimmung gemäss kantonaler Empfehlung (Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume).*
§ 28 *Freihaltezone Hochwasser FHZ* 1 Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt. 2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten. 3 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. 4 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der Besitzstandsgarantie erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.	*Neuer Paragraf zur neuen Freihaltezone Hochwasser ausserhalb des Baugebiets. Die Formulierung entspricht der kantonalen Empfehlung (Muster-BNO).*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
5 Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn: a) erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können, b) keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, c) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden, d) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und e) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. 6 In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.	

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ ~~22~~29

Reitsportzone Egg

1 Die Reitsportzone Egg ist für die Einrichtung und den Betrieb von Pferdesportanlagen bestimmt.

2 Innerhalb der Teilzone A sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Pferdesport dienen. Dies sind insbesondere Stallungen, Räume und Silos für Futtervorräte, gedeckte oder offene Aussenreit- und Bewegungsplätze, Einstellräume für Betriebs- und Unterhaltsfahrzeuge, Garderoben sowie Abstellplätze für Personal, Besucherinnen und Besucher.

3 Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Vorgaben der Landwirtschaftszone.

4 Innerhalb der Teilzone B sind Anlagen wie nicht überdeckte Aussenreit- oder Bewegungsplätze inkl. den entsprechenden Einzäunungen, Hindernissen usw., jedoch keine Hochbauten zulässig. Abstellplätze für Fahrzeuge sind nur innerhalb eines 7 m tiefen Bereichs entlang dem Eggweg gestattet. Sämtliche baulichen Massnahmen mit Eingriffen in den Boden sind in der Teilzone B so auszuführen, dass sie bei Bedarf mit geringem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden können.

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*

4 Definitionen und Bauvorschriften

~~**§ 23**~~ ~~*Störungsgrad Betriebe*~~ ~~[1] Als nicht störend gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.~~ ~~Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.~~	*Das Störmass von Betrieben ist neu in § 15c BauV geregelt und kann in der BNO aufgehoben werden.*
§ ~~24~~30 *Ausnützung~~sberechnung: Abweichungen~~* 1 Flächen in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet. 2 Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen, das heisst, die Ausnützung darf bei Neubauten nicht deutlich unter der festgelegten Ausnützungsziffer der jeweiligen Zonen liegen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann. 3 Zur Förderung von Zwischenklimazonen und altersgerechten Einliegerwohnungen müssen folgende Flächen bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden~~ gefördert, indem ein folgender Flächen entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt wird~~: a) die ersten 20 m² von unbeheizten Zwischenklimazonen (Wintergärten, verglaste Balkone) pro Wohneinheit;~~.~~ b) die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von altersgerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern bzw. höchstens 80 m² aGF in Einfamilien- und Reihenhäusern, wobei~~. Es gelten~~ die Anforderungen ~~für~~ an ~~behindertengerechtes~~ hindernisfreies Bauen ~~im Sinne der kantonalen Bauvorschriften~~gemäss SIA 500, Ausgabe 2009 erfüllt sein müssen.	*Noch vorhandene unbebaute Grundstücke sind so zu bebauen, dass die Grundstücksfläche zweckmässig ausgenützt wird und damit im Sinne des Raumplanungsgesetzes haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird.* *Die kantonale Bauverordnung verweist beim hindernisfreien Bauen auf die SIA 500.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
~~**§ 25**~~ ~~*Abgrabungen, Höhengliederung*~~ ~~[1] Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses für Hauseingänge und Garageeinfahrten dürfen höchstens einen Sechstel der Fassadenlinie betragen.~~ ~~[2] In Bereichen, in denen das Erdgeschoss um mehr als 80 cm über das massgebende Terrain hinaus ragt, sind allfällig darüber liegende Attikageschosse mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.~~	*Abs. 1: Vorgaben zur Abgrabung sind neu im § «Umgebungsgestaltung» geregelt* *Abs. 2 wird aufgehoben, da diesbezügliche Festlegungen bereits in § 20 BauV geregelt sind.*
~~**4.1 Abstände**~~	
~~**§ 26**~~ ~~*Mehrlängenzuschlag*~~ ~~[1] Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber der verlängerten Gebäudeseite um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.~~ ~~[2] Für die Bestimmung der für die Berechnung des Grenzabstandes massgebenden Mehrlänge dürfen die Masse von Fassadenrücksprüngen in Abzug gebracht werden. Rücksprünge, die grösser sind als die Länge des zurückversetzten Gebäudeteils, werden nur mit der Länge des zurückversetzten Gebäudeteils in Abzug gebracht (siehe Anhang I).~~ ~~[3] Bei schräg zum Gebäude verlaufender Parzellengrenze kann der Mehrlängenzuschlag ungleichförmig abgetragen werden, wenn ein flächengleicher Ausgleich erzielt werden kann. Die Ausgleichstiefe darf im Nachbargrundstück maximal 2 m betragen. Der Grundgrenzabstand muss in jedem Fall eingehalten werden. Für diese Regelung ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich (siehe Anhang I).~~	*Mehrlängenzuschläge führen z.B. bei nachträglichen Anbauten zu Vollzugsproblemen. Zudem können Sie bei kleineren Grundstücken der Innenentwicklung entgegenstehen.*
~~**§ 27**~~ ~~*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten*~~ ~~[4] Gegenüber einer bestehenden Baute auf dem Nachbargrundstück muss ein Neubau lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhalten, sofern die architektonischen, die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.~~	*Der Gebäudeabstand ist in § 27 BauV ausreichend geregelt.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
§ ~~28~~31 *~~Grenzabstand an Privatstrassen~~* ~~1 Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt für Bauten ein Grenzabstand von 4 m (kein Mehrlängenzuschlag). § 47 Abs. 2 BauG ist nur anwendbar für Zufahrtswege gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).~~ *Strassenabstand Parkfelder* 1 Der Abstand von Parkfeldern gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen kann reduziert oder ganz aufgehoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder spätere Strassenausbaupläne, entgegenstehen.	*Abs. 1: Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben. Gemäss § 111 Abs. 1bis BauG gelten die Abstände gegenüber Gemeindestrassen ebenfalls gegenüber Privatstrassen im Gemeingebrauch. § 47 Abs. 2 BauG bezieht sich auf Grenz- und Gebäudeabstände und ist nicht anwendbar auf Privatstrassen in Gemeingebrauch.*
§ ~~29~~32 *Grenzabstand Unterniveau- und unterirdische Bauten~~, Erdregister und Erdsonden~~* 1 Unterniveau- und unterirdische Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden. ~~Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 3 m.~~ 2 Schwimmbäder und andere Wassersportanlagen haben ab Bassinrand einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten.	
§ ~~30~~33 *Arealüberbauungen* 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen ~~WA 4, WA3,~~ W3, W4, WA3 und ~~W2~~ Z zulässig. ~~Sie sind dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:~~ ~~Zonen WA 4, WA 3, W 3 2'500 m2~~ ~~Zone W2 2'000 m2~~ ~~2 Überbaute Grundstücke können in die Fläche der Arealüberbauungen einbezogen werden, sofern insgesamt die Voraussetzungen erfüllt werden.~~ 2 Bei Arealüberbauungen kann der Gemeinderat ein zusätzliches Vollgeschoss zulassen, die Gesamthöhe kann entsprechend um maximal 3.0 m überschritten werden. 3 Die notwendigen Abstellplätze sind in gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen anzulegen, bei Mehrfamilienhäusern in unterirdischen Sammelgaragen, die Besucherparkplätze ausgenommen. ~~Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind Abweichungen bezüglich der überbauungsinternen Gebäudeabstände sowie folgender Masse zulässig:~~	*Die erforderliche Minimalfläche für Arealüberbauungen wird aufgehoben, da dieses bewährte Instrument zur qualitätsvollen Innenentwicklung gefördert werden soll und sich inzwischen auch bewährt und etabliert hat.* *In den Zonen drei- und mehrgeschossigen Wohn- und Mischzonen soll mit einer Arealüberbauung gemäss § 39 BauV ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden können. Abweichungen werden unter § 39 Abs. 4 BauV geregelt und hier aufgehoben. Ein Nutzungsbonus von 15 % bei Arealüberbauungen ist in § 39 Abs. 4 lit. c BauV vorgesehen. Im Sinne einer Vereinfachung wird die kantonale Regelung übernommen und die detaillierte tabellarische Auflistung des Nutzungsbonus pro Zone gestrichen. Diese entspricht ohnehin ungefähr der 15 % Mehrnutzung gemäss BauV.*

Änderungen an der BNO					Erläuterungen
~~Zone~~	~~WA4~~	~~WA3~~	~~W3~~	~~W2~~	
~~Zulässige Ausnützungsziffer:~~	~~0.80~~	~~0.70~~	~~0.70~~	~~0.50~~	
~~Geschosszahl höchstens~~	~~5~~	~~4~~	~~4~~	~~2~~	
~~Gesamthöhe höchstens~~	~~21 m~~	~~18 m~~	~~18 m~~		

§ ~~31~~34

Verkehrsanlagen

1 Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen im öffentlichen Interesse liegen und in ihrem Ausbau den einschlägigen VSS-Normen entsprechen.

~~2~~ ~~Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates.~~

Abs. 2: Diese Regelung kann aufgehoben werden, da der Inhalt bereits durch § 101 Abs. 2 BauG abgedeckt wird.

~~**§ 32**~~

~~*Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke*~~

~~Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.~~

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

~~Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~

Dieser Paragraf kann aufgehoben werden, da dessen Inhalte bereits auf kant. Stufe ausreichend geregelt sind (insb. § 110 BauG und 19 Abs. 3 BauV).

~~**§ 33**~~

~~*Technische Anforderungen*~~

~~Der Gemeinderat kann bezüglich der allgemeinen technischen Anforderungen an Bauten, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.~~

Neu in Paragraf «Fachgutachten» separat geregelt

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
§ ~~34~~35 *Baulücken, Brandruinen* 1 Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen innert zwei Jahren vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.	
§ ~~35~~36 *~~Ausrichtung und Mindestmasse~~ Anforderungen an Wohnungen und Arbeitsräume* 1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind ~~unzulässig~~zu vermeiden. 2 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. ~~Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Keller- und Bastelräume müssen eine lichte Höhe von 2.20 m aufweisen. Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume in Neubauten müssen Fenster mit einer Grösse von min. 1/10 bzw. bei Dachflächenfenstern von min. 1/15 der entsprechenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m2 aufweisen. Eine ausreichende Belüftung muss gewährleistet sein.~~	*Anpassung an die kant. Empfehlung (Muster-BNO)* *Diese Vorgaben werden neu in § 36a BauV geregelt.*
§ ~~36~~37 *~~Nebenräume in Mehrfamilienhäusern~~Abstellräume, Aussenräume, Entsorgungseinrichtungen* ~~1 In jeder Wohnung ist ein trockener Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m2 vorzusehen.~~ 1 In jedem Mehrfamilienhaus sind gut zugängliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen. ~~2 Ausserhalb der Wohnungen müssen separate und abschliessbare Abstellräume von mindestens 6 m2 Fläche pro Wohnung vorgesehen werden.~~ 2 Die Wohnungen haben angemessene und gut benutzbare Garten-, Terrassen-, Balkon- oder Loggiaflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). 3 Es sind Kehrichtcontainerräume oder gegen Einsicht geschützte Containerplätze zu schaffen.	*Die Vorgabe zu den Neben- und Abstellräumen wird aufgehoben. Es gelten die Vorgaben von § 36a Abs. 2 BauV für Mehrfamilienhäuser.* *Alle Wohnungen – mit Ausnahme von Klein- und Dachwohnungen – sollten grundsätzlich über gut nutzbare Aussenräume verfügen.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
~~**§ 37**~~ ~~*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.~~	*Diese Bestimmung wird in § «Anforderungen an Wohnungen und Arbeitsräume» verschoben.*
~~**§ 38**~~ ~~*Garagen, Abstellplätze und Zufahrten*~~ ~~1 Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind.~~ ~~2 Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.~~ ~~3 Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird. Entlang Kantonsstrassen sind Einzelausfahrten in der Regel zu vermeiden und rückwärtige Erschliessungen anzustreben.~~ ~~4 Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% und im Übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen.~~	*Abs. 1: Bestimmung kann aufgehoben werden, wird durch Umweltschutzgesetz USG und Lärmschutzverordnung LSV ausreichend abgedeckt.* *Abs. 2 und 4: Die kantonale Bauverordnung verweist auf die einschlägigen VSS-Normen, welche diese Details regelt.* *Abs. 3: Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Einhaltung von Sichtzonen usw.) ist Bewilligungsvoraussetzung. Entlang von Kantonsstrassen ist eine kant. Zustimmung erforderlich, die hier festgehaltenen Grundsätze entsprechen der kantonalen Bewilligungspraxis.*
§ ~~39~~38 *Gemeinschaftliche Spiel-, ~~und~~ Aufenthalts-, Erholungsflächen* 1 Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat die Grundfläche von Kinderspielplätzen oder gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen im Freien gesamthaft mindestens 15 % der ~~Bruttog~~anrechenbaren und zum Wohnen genutzten Geschossfläche zu betragen. Ihre Ausgestaltung ist auf die Wohnform, die Wohnungsgrössen und die zukünftige Bewohnerschaft abzustimmen. 2 Die Bereitstellung der geforderten Spielplätze und gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, gefahrlos erreicht werden können und in ihrer Zweckbestimmung dauerhaft gesichert sein.	

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
§ 39 *Gestaltung öffentlicher Raum* 1 Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Innenhöfe, Passerellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten. 2 Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf die übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzenden besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen. 3 Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten. 4 Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen. 5 Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen. 6 Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.	*Neuer Paragraf gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO):* *Der öffentliche Raum ist die Visitenkarte der Gemeinde. Dazu gehören nicht nur die sich im Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Areale, sondern auch jene Räume, welche der Öffentlichkeit zugänglich sind, so zum Beispiel Aussenbereiche von Wohnüberbauungen, Malls von Einkaufszentren, Aussenräume in Gewerbegebieten, usw. Eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums trägt wesentlich dazu bei, angenehme und sichere Aufenthaltsbereiche und Begegnungsräume zu schaffen und damit einem wichtigen gesellschaftlichen Bedürfnis nachzukommen.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*

5 Schutzvorschriften

§ 40

~~*Ortsbildschutz*~~*Allgemeine Anforderungen*

1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild – bei Bedarf unter Einbezug von Fachleuten – nach ~~folgenden~~ den Kriterien gemäss §15e BauV.~~:~~

~~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, Einfriedigungen.~~

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;

~~a)~~b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen oder unterbreiten;

~~b)~~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, und

~~c)~~e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Anpassungen und Ergänzungen gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO)

Der Gemeinderat hat bei Baugesuchen, auch wenn sie im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, die Einordnung anhand der Kriterien gemäss § 15e BauV zu überprüfen. Die Kriterien sind in der Bauverordnung geregelt und können in der BNO gestrichen werden.

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
§ 41 *Dachgestaltung* ~~1 Die architektonische Gestaltung der Dächer inkl. Dachdurchbrüche und Solaranlagen bedarf besonderer Sorgfalt.~~ ~~2 Bei bestehenden Bauten sind neue Dachdurchbrüche nur soweit zulässig, als sie die Eigenart des Gebäudes und des Daches nicht beeinträchtigen.~~ 1 Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Übermässige Blendwirkungen durch unzweckmässig angeordnete Dachflächenfenster, Solaranlagen usw. sind zu vermeiden. Dachdurchbrüche und -aufbauten sind sorgfältig und farblich angepasst zu gestalten. 2 Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10 Grad geneigten Dach zu versehen. 3 Mit Ausnahme von Kleinbauten und von begehbaren~~r~~ Terrassenflächen sind Flachdächer auf ~~Hauptgebäuden~~ Gebäuden gemäss SIA Norm 312 zu begrünen. ~~Die Dachbegrünung muss die Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.~~	*Die Dachgestaltung ist massgebend für eine gute Gesamtwirkung. Mit den vorliegenden Vorschriften wird die sorgfältige Gestaltung sichergestellt.* *Mit Abs. 2 wird eine atypische Gestaltung der Attikageschosse verhindert.*
§ 42 ~~*Aussenraumgestaltung*~~*Umgebungsgestaltung* 1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Abgrabungen gegenüber dem massgebenden Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. 2 Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Parkierung, Wege und Plätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Steingärten ohne ökologischen Wert (z.B. Schottergärten) sind nur auf untergeordneten, klar abgegrenzten Flächen zulässig. 3 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. 4 Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind mehrheitlich standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen sind nicht gestattet.	*Qualitative Vorgaben zum angemessenen Umgang mit der Umgebung und dem Terrain in Anlehnung an die kant. Empfehlung (Muster-BNO).* *Hochwertige Grünflächen sind ein wesentliches Ziel aus dem Räumlichen*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
~~4~~5 Die Grünflächenziffer hat für die jeweiligen Zonen mindestens der in § 8 vermerkten Werte zu betragen. Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll auszugestalten und angemessen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere entlang von Strassen und öffentlichen Gewässern, im Übergangsbereich von Baugebiet und Kulturland sowie gegenüber Wohnbauten. Offene Parkplätze sind mit einheimischen Bäumen einzudecken. ~~5~~6 Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Bei Mehrfamilienhäusern ist die Gliederung in private und allgemein zugängliche Bereiche mittels baulicher und gestalterischer Massnahmen, Terraingestaltung und/oder Bepflanzung aufzuzeigen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Bauten auszuführen.	*Entwicklungsleitbild. Durch die Umsetzung einer Grünflächenziffer ist ein minimaler Anteil gesichert und wird durch qualitative Punkte ergänzt.* *Um attraktive Aussenräume zu schaffen, besteht die Vorgabe, im Rahmen des Baugesuchs eine Umgebungsgestaltung zu schaffen. Zusätzlich sollte bei Mehrfamilienhäusern auch auf die Umsetzung von allgemein zugänglichen Bereichen geachtet werden, um ein lebendiges Wohnen zu ermöglichen.*
§ 43 *Materialablagerungen* 1 Die Ablagerung von Material, insbesondere von Baumaterial, Maschinen, Geräten und dergleichen, für eine Dauer von mehr als zwei Monaten, ist nur in den ~~Gewerbe- und Industriezonen~~Arbeitszonen A1 und A2 zulässig.	
~~**§ 44**~~ ~~*Hochwasserschutz*~~ ~~Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährliche Hochwasser HQ100 auszurichten.~~ ~~Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.~~ ~~Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann er weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.~~	*Aufgrund geplanter Hochwasserschutzmassnahmen an der Wigger kommt das Delegationsmodell zur Anwendung: in hochwassergefährdeten Gebieten sind bei Baugesuchen projektspezifische Massnahmen aufzuzeigen. Es gilt § 36c BauV.* *Sobald die Hochwasserschutzmassnahmen an der Wigger abgeschlossen sind, ist eine Neuüberprüfung der Gefährdungssituation bzw. die Aktualisierung der Gefahrenkarte seitens des Kantons angezeigt. Anschliessend ist das Vorschriftenmodell (mit Gefahrenzonen im Bauzonenplan und Bestimmungen dazu in der BNO) im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision einzuführen.*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
§ 44 *Siedlungsränder* 1 Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. 2 Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. 3 Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Minimum zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen. 4 Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.	*Die sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder ist eines der Ziele des Räumlichen Entwicklungsleitbildes.* *Formulierung des Paragrafen gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO)*
§ 45 *Lichtemissionen* 1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Insbesondere bei Leuchtreklamen können Vorgaben zur befriedigenden Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gemacht werden. Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Beleuchtungen, die einem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind Aussenbeleuchtungen und Leuchtreklamen von 23 bis 6 Uhr oder spätestens nach Ende der Öffnungszeiten auszuschalten. Der Gemeinderat kann für Objekte von öffentlichem Interesse Ausnahmen bewilligen.	*Durch übermässige Lichtemissionen werden die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden (www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren).*
§ 46 *Mobilfunkantennen* 1 Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen a) in erster Priorität in den Arbeitszonen A1 und A2, b) in zweiter Priorität in der Wohn- und Arbeitszone WA3, der Zentrumszone Z und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, c) in dritter Priorität in den Wohnzonen W2, W3 und W4 erstellt werden. 2 In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2, W3 und W4 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt. Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit Bestehenden zu kombinieren.	

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*
6 Vollzug und Verfahren	
§ ~~45~~47 *Zuständigkeit, Vollzug* 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der Vorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. Zu seiner Unterstützung bei der Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte kann er eine Landschaftskommission einsetzen. 2 Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrollen übernimmt die Baubehörde keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw. ~~Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte, der Landschaftsschutzzone und der «Besonderen Waldstandorte». Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.~~	*Abs. 3: Neu wird unter § «Gebühren und Reglemente» festgehalten, dass der Gemeinderat ergänzende Reglemente erlassen kann.*
§ 48 *Fachgutachten* 1 Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben, zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten sowie bezüglich allgemeiner technischer Anforderungen kann der Gemeinderat ~~auf Kosten der Bauherrschaft~~ Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson einholen.	*Die qualitative Beurteilung von für das Ortsbild wichtigen Planungen ist teilweise komplex (z.B. hinsichtlich Ortsbildschutz, Siedlungsqualität und Baukultur, Aussenraumqualität usw.).* *Dieser Paragraf gibt dem Gemeinderat die Möglichkeit, bei Bedarf dazu ein Fachgutachten einzuholen.*
§ ~~46~~49 *~~Gebührenreglement~~Gebühren und Reglemente* 1 Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen. 2 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.	*Ergänzung gemäss kant. Empfehlung (Muster-BNO)*

Änderungen an der BNO	*Erläuterungen*

7 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ ~~47~~50

Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teiländerungen aufgehoben:

a) Bau- und Nutzungsordnung vom ~~28. Mai 1998~~11. Dezember 2013

b) Bauzonenplan vom ~~3. März 1994~~ 11. Dezember 2013

c) Kulturlandplan vom ~~3. März 1994~~ 11. Dezember 2013

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

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

~~2~~4 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

~~Anhang I~~

~~Grenzabstand Mehrlängenzuschlag~~

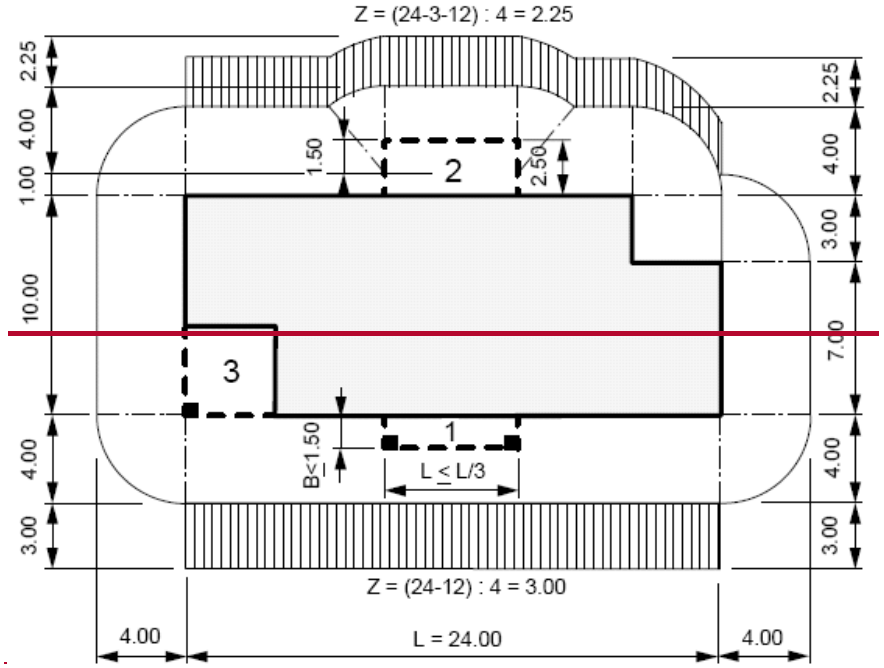
~~Beispiel Zone W2:~~

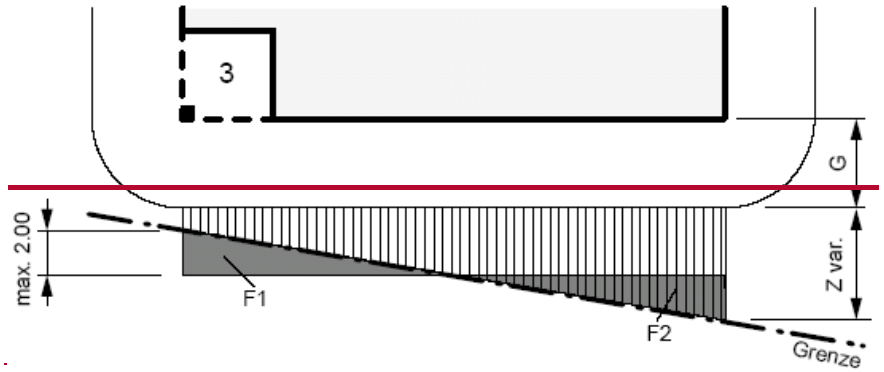
~~G Grenzabstand 4 m~~

~~Z Mehrlängenzuschlag um 1/4 der Mehrlänge bei Gebäuden von mehr als 12 m Länge, max. 4 m~~

~~1/2 Vorspringende Gebäudeteile gemäss der Bauverordnung~~

~~3 Wenn Fassadenrücksprung nicht durchgehend ist, kein Abzug für G + Z (z.B. einspringender Gebäudeteil im Erdgeschoss)~~





~~Flächengleicher Ausgleich gemäss § 26 Abs. 3 (F1=F2)~~

Anhang ~~II~~

~~Kommunal geschützte Bauten (§ 19 BNO)~~Bauten und Objekte mit kommunalem Substanzschutz (§ 21 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	Darstellung
STR901	Schulhaus, 1874/75	Kreuzplatz-Schulhaus	BZP
STR902	Kath. Pfarrhaus, 1912	Hausmattweg 1	BZP
STR903	Graber-Haus, 1827/28	Brittnauerstrasse 11	BZP
STR904	Stallscheune zu Graber-Haus, 1829	Brittnauerstrasse 11.1	BZP
STR905	Bäuerlicher Vielzweckbau	Brittnauerstrasse 60	BZP
~~906~~	~~Ehem. Bauernhaus, 17./18. Jh.~~	~~Brittnauerstrasse 57~~	
STR907	~~Bauernhaus~~Hochstudhaus, um 1600~~?~~5/06	Brittnauerstrasse 54	BZP
STR908	Bäuerlicher Vielzweckbau	Dalchenweg 2	BZP
STR910	Bauernhaus, 1772	Sägetstrasse 59	BZP
STR912	Hochstudhaus	Dörfliweg 12	KLP

STR917	Speicher mit ~~Waschhaus~~Backhaus, ~~um 1700~~18. Jh.	~~Zofingerstrasse 39~~Wiggerweg 2.1	BZP
STR918	Gemeinde-Holzschopf, 1818	Dörfliweg 10.1	KLP
STR921	Reformierte Pfarrkirche mit Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus	Sägetstrasse 10	BZP
STR922	Evangelisch-methodistische Kapelle Johanneskirche	Brittnauerstrasse 651	BZP
STR923	Wirtshaus zum Kastanienbaum und freistehende Stallscheune	Brittnauerstrasse 39	BZP
STR924	Freistehender Kirchturm der röm.-kath. Pfarrkirche, 1966	Mühletalstrasse 15	BZP

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 19 BNO)

Nr.	Flurname	Darstellung
Feuchtstandort		
Fe-7.01	Simmen	Kulturlandplan
Fromentalwiese		
Fr-2.01	Egg	Kulturlandplan
Fr-2.02	Egg	Kulturlandplan
Fr-2.03	Längmatte	Kulturlandplan
Fr-2.05	Hintere Schleipfen	Kulturlandplan
Fr-2.06	Vordere Schleipfen	Kulturlandplan

Naturobjekte (§ 20 BNO)

Nr.	Flurname	Darstellung
Einzelbäume		
11.02	Egg	Kulturlandplan
11.05	Wissberg	Kulturlandplan
11.06	Simmen	Kulturlandplan
11.07	Aesch	Kulturlandplan
11.10	Bleichi	Kulturlandplan
11.11	Längmatte	Kulturlandplan
11.16	An der Strasse	Bauzonenplan
11.17	Am Gässli	Bauzonenplan
11.18	Dörfli	Bauzonenplan
Hecken und Feldgehölze		
9.001	Gländ	Kulturlandplan
9.002	Gländ	Kulturlandplan
9.003	Weid	Kulturlandplan
9.004	Egg	Kulturlandplan
9.005	Egg	Kulturlandplan
9.006	Egg	Kulturlandplan
9.007	Egg	Kulturlandplan
9.008	Egg	Kulturlandplan
9.009	Egg	Kulturlandplan

Nr.	Flurname	Darstellung
9.010	Egg	Kulturlandplan
9.011	Egg	Kulturlandplan
9.012	Egg	Kulturlandplan
9.013	Egg	Kulturlandplan
9.014	Egg	Kulturlandplan
9.018	Wissberg	Kulturlandplan
9.019	Wissberg	Kulturlandplan
9.023	Wissberg	Kulturlandplan
9.024	Wissberg	Kulturlandplan
9.036	Ziegelmatte	Kulturlandplan
9.038	Wissberg	Kulturlandplan
9.039	Wissberg	Kulturlandplan
9.040	An der Sägetstrasse	Kulturlandplan
9.045	A2	Kulturlandplan
9.046	Bifang	Kulturlandplan
9.048	Längmatte	Kulturlandplan
9.052	Steinere	Kulturlandplan
9.059	Längmatte	Kulturlandplan
9.064	A2	Kulturlandplan
9.071	A2	Kulturlandplan
9.072	A2	Kulturlandplan

Nr.	Flurname	Darstellung
9.073	A2	Kulturlandplan
9.074	A2	Kulturlandplan
9.076	A2	Kulturlandplan
9.078	Chäsermatte	Kulturlandplan
9.079	Dörfli	Kulturlandplan
9.081	Hintere Schleipfen	Bauzonenplan
9.083	Vordere Schleipfen	Bauzonenplan
9.084	Vordere Schleipfen	Bauzonenplan
9.085	Vordere Schleipfen	Bauzonenplan
9.086	Vordere Schleipfen	Kulturlandplan
9.087	Vordere Schleipfen	Kulturlandplan
9.088	Talcherain	Kulturlandplan
9.089	Talcherain	Kulturlandplan
9.093	Weierdentsch	Kulturlandplan
9.095	Vordere Schleipfen	Kulturlandplan
9.096	Vordere Schleipfen	Kulturlandplan
9.097	Vordere Schleipfen	Kulturlandplan
Geschützter Waldrand		
	Schönbüel	Kulturlandplan
Weiher		
7.02	Grossrüti	Kulturlandplan

Nr.	Flurname	Darstellung
7.03	Grossrüti	Kulturlandplan
7.04	Grossrüti	Kulturlandplan
7.05	Chrebsgrabe	Kulturlandplan
7.06	Ramoosebni	Kulturlandplan
7.07	Schönbüel	Kulturlandplan
7.08	Talcherain	Kulturlandplan