



Kanton Aargau
Gemeinde Hirschthal

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 13. November 2017 bis 12. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom 20. Januar 2020

Öffentliche Auflage vom 10. Februar 2020 bis 10. März 2020

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Genehmigung:

Öffentliche Auflage, 27. Januar 2020

suisse  plan

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Gemeinde Hirschthal
Trottengasse 2
5042 Hirschthal
www.hirschthal.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\32 Hirschthal\02 Revision OP\50 öA\HIR_BNO_öA.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
01.12.2014	Vorprüfung
25.10.2017	Mitwirkung V04 bereinigt
20.02.2018	Bereinigung nach Mitwirkung und abschliessende Vorprüfung
22.07.2019	Vorprüfung V02
10.01.2020	Vorprüfung V03
27.01.2020	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	
§ 1	Geltungsbereich	1
§ 2	Übergeordnetes Recht	1
§ 3	Planungsgrundsätze	1
§ 4	Verdichtung	1
§ 5	Gestaltungsplanpflicht	2
§ 6	Weitere Planungsinstrumente	4
2	Zonenvorschriften	
2.1	Bauzonen	
§ 7	Massvorschriften Bauzonen	5
§ 8	Wohnzonen W2A, W2B und W3	6
§ 9	Wohn- und Gewerbezone WG3	6
§ 10	Gewerbezone G	7
§ 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	9
§ 12	Spezialzone Becket SB	9
§ 13	Spezialzone Hardmatte SH	9
2.2	Landwirtschaftszonen	
§ 14	Landwirtschaftszone	10
§ 15	Bauten in der Landwirtschaftszone	10
§ 16	Speziallandwirtschaftszone Pfaffmatt/Hardmatte/Im Hard	10
2.3	Schutzzonen	
§ 17	Naturschutzzone im Kulturland	12
§ 18	Naturschutzzone Wald	13
2.4	Überlagerte Schutzzonen	
§ 19	Landschaftsschutzzone	14
§ 20	Gewässerraumzone	14
§ 21	Hochwassergefährdetes Gebiet	14
§ 22	Freihaltezone Hochwasser	15
2.5	Schutzobjekte	
§ 23	Naturobjekte	16
§ 24	Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen; Geschützter Waldrand; Einzelbäume; geologische und geomorphologische Objekte; Aussichtspunkte	16

§ 25	Kulturobjekte mit Substanzschutz	17
3	Definitionen und Bauvorschriften	
§ 26	Ausnutzungsziffer	18
§ 27	Mindestausnutzung	18
§ 28	Dachgestaltung	18
§ 29	Arealüberbauungen	18
§ 30	Störungsgrad Betriebe	18
§ 31	Nettoladenfläche	19
§ 32	Öffentliche Einrichtungen	19
§ 33	Ausrichtung der Wohnungen	19
§ 34	Raum- und Fenstermasse	20
§ 35	Strassenabstand Parkfelder; Strassenabstand Einfriedungen und Böschungen	20
§ 36	Anordnung der Abstellplätze	20
§ 37	Garagenvorplätze, Zufahrten	20
§ 38	Velos, Kinderwagen	21
§ 39	Gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielbereiche	21
§ 40	Mobilfunkantennen	21
4	Schutzvorschriften	
§ 41	Ortsbildgestaltung	22
§ 42	Umgebungsgestaltung	23
§ 43	Abgrabungen	23
5	Vollzug und Verfahren	
§ 44	Zuständigkeit	24
§ 45	Gebühren und Kosten	24
§ 46	Mehrwertabgabesatz	24
§ 47	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	24
6	Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§ 48	Aufhebung bisherigen Rechts	25
§ 49	Inkrafttreten; Anwendung auf hängige Baugesuche	25

Anhang 1:

A. Geologische und geomorphologische Objekte (§ 24 Abs. 4 BNO)	26
B. Kulturobjekte mit Substanzschutz (§ 25 BNO)	27

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 (bisher Art. 1)

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mitsamt dem Bauzonen- und Kulturlandplan 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 (bisher Art. 2 mit Ergänzung)

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, insbesondere der Baugesetzgebung mit der Definition der harmonisierten Baubegriffe gemäss Anhang 1 und 2 der Bauverordnung (BauV), sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

§ 3 (neu)

Planungsgrundsätze

In nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren sind folgende Ziele besonders zu berücksichtigen:

- a) Förderung der Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten der einzelnen Quartiere sowie der Siedlungsqualität;
- b) Förderung von Arealüberbauungen in den Wohn- und Mischzonen, wenn die Voraussetzungen gegeben sind;
- c) Unterstützung von Gewerbebetrieben in ihrer räumlichen Entwicklung und bei der Nutzung von Synergien;
- d) Aufwertung von Aussenräumen;
- e) Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in den Mischzonen;
- f) Erhalt und Aufwertung der wichtigen Elemente von Landschaft und Natur.

§ 4 (neu)

Verdichtung

¹ Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan oder ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

² Bezieht sich ein Bauvorhaben nur auf einen Teil der Bauparzelle, kann der Gemeinderat eine Bebauungsstudie verlangen, welche den Nachweis einer sinnvollen Nutzung des gesamten Grundstücks aufzeigt.

§ 5 (neu)

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gemeinderat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen.

³ Mit dem Gestaltungsplan sind eine verdichtete Bauweise anzustreben und die zweckmässige Erschliessung aufzuzeigen. Insbesondere ist eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsrandgestaltung und des Übergangs zur Nichtbauzone.

⁴ Für das Gestaltungsplangebiet A Oberdorf gelten darüber hinaus die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Der Bericht „Hirschthal Zentrum Projekt ‘Collier’“ der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 gilt für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept als wegleitend.
- b) Aufgrund der zentralen Lage ist der Gestaltungsplan auf der Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (z. B. Wettbewerb, Studienauftrag in Anlehnung an SIA 142/143) zu erarbeiten. Die Gemeinde ist bei der Wahl des Verfahrens sowie bei der Durchführung in geeigneter Weise mit einzubeziehen.
- c) Mit dem Konkurrenzverfahren ist aufzuzeigen, wie folgende Zielvorgaben erfüllt werden können:
 - Schaffung eines neuen Ortskerns.
 - Immissionsgeschützte, städtebaulich und architektonisch dem Ortskern förderliche Überbauung bei sehr guter Einordnung der neuen Bauten und Anlagen in die bestehende kleinteilige dörfliche Struktur mit besonderer Rücksicht auf die bestehenden Bauten, vor allem auf das benachbarte Alte Schulhaus (Kulturobjekt Nr. 907), sowie auf das historisch gewachsene Ortsbild.
 - Der Umgang mit den bestehenden Bauten sowie die haushälterische Bodennutzung inkl. einer landsparenden, unterirdischen Parkierung sind aufzuzeigen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.
 - Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen, wobei der Torfunktion und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum angemessene Rechnung zu tragen ist.
 - Auf die benachbarten Einzelbäume und das geologische Objekt ist Rücksicht zu nehmen.
 - Die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Parkierung sind für das Gebiet gesamthaft sicherzustellen.

- Im Rahmen des Gestaltungsplans dürfen in Anwendung von § 8 Abs. 2 a) BauV die maximale Fassaden- und Gesamthöhe um je 3.00 m, höchstens jedoch gesamthaft um ein zusätzliches Geschoss erhöht werden, wenn dadurch eine ortsbaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das Lage und Qualität privater, teilöffentlicher und öffentlicher Freiräume aufzeigt.
- Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerverbindungen ist aufzuzeigen und gestalterisch umzusetzen.
- Vor allem im Nahbereich der Kantonsstrasse ist eine situationsgerechte Lärmschutzarchitektur vorzusehen. Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten.
- Es sind unterschiedliche Wohnungstypen vorzusehen. Zentrumstypische Nutzungen, wie Gastronomiebetriebe, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr, sind ausdrücklich erwünscht, wobei ausreichende Parkierungsflächen auszuweisen sind.
- Es sind maximal zwei Teil-Gestaltungspläne zulässig, je einer östlich und westlich der Hauptstrasse. Ein Teil-Gestaltungsplan muss die Übergänge zum Strassenraum und zum übrigen Gestaltungsplangebiet sowie die Anschlüsse an die bestehende und geplante Erschliessung aufzeigen.

⁵ Für das Gestaltungsplangebiet B Chaibenacher gelten über die Mindestanforderungen in Abs. 1-3 hinaus die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Bezüglich Übergängen und Einordnung sind die Ergebnisse der Testplanung gemäss dem Bericht „Hirschthal Zentrum Projekt ‘Collier’“ der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu berücksichtigen.
- b) Die oberirdische und die unterirdische Erschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen. Die Erschliessung über die Nachbarparzellen ist vor der Genehmigung des Gestaltungsplans grundbuchlich zu sichern.
- c) Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

§ 6 (neu)

¹ Weitere kommunale Planungsinstrumente wie Leitbilder, Inventare, Richtpläne usw. dienen als Grundlagen und zur Orientierung über Planungsziele. Sie werden vom Gemeinderat beschlossen. Es kommt ihnen keine für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unmittelbar verbindliche Wirkung zu. Sie sind in der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

² Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben sowie zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten, vor allem im Bereich des Ortszentrums und bei Bauten am Hang, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters ein.

2 Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 7 (bisher Art. 27 mit Ergänzungen)

Massvorschriften Bauzonen

¹ Für die ausgeschiedenen Bauzonen gelten folgende Massbestimmungen:

Bauzone	Ausnutzungsziffer max.	Ausnutzungsziffer min.	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäudelänge	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W2A	0.45	0.30	7 m*	12 m	25 m	4 m	--	II	§ 8
Wohnzone W2B	0.55	0.40	7 m*	12 m	30 m	4 m	--	II	§ 8
Wohnzone W3	0.75	0.50	10 m	15 m	40 m	6 m	12 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.85	0.60	10 m ¹	15 m ¹	40 m	5 m	9 m	III	§ 9
Gewerbezone G	--	--	12 m**	15 m**	--	--	--	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	--	--	--***	--***	--	--***	--	II	§ 11
Spezialzone Becket SB	0.55	0.40	7 m	12 m	30 m	4 m	-	II	§ 12
Spezialzone Hardmatte SH	--	--	8 m**	11 m**	--	--***	--***	III	§ 13

² Für die mit * bezeichneten Masse gilt ab einer Hangneigung von über 20% ein Zuschlag von 0.5 m.

³ Die mit ** bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die mit *** bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁵ Ermittlung Fassadenhöhe:

- a) Für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe.

¹ siehe auch Abs. 6

- b) Für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.
- c) Bei Bauten mit einem Attikageschoss ist dieses in die Fassadenhöhe einzurechnen, wenn es auf der entsprechenden Gebäudeseite nicht mindestens um das Mass seiner Höhe vom darunter liegenden Hauptbaukörper zurückversetzt ist.

⁶ Wird das Erdgeschoss eines Gebäudes in der Zone WG3 zu mindestens 50 % gewerblich genutzt, darf die Gesamt- und Fassadenhöhe um maximal 1.00 m erhöht werden.

⁷ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 8 (bisher Art. 28 – 30)

Wohnzonen W2A, W2B und W3

¹ Die Wohnzonen W2A, W2B und W3 dienen dem Wohnen. Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 30 Abs. 1.

² In den Wohnzonen W2A und W2B sind freistehende Ein- und Doppel Einfamilienhäuser, Reihen- und Terrassenhäuser sowie Häuser mit höchstens 3 Wohnungen in der W2A und mit höchstens 5 Wohnungen in der W2B zulässig.

³ Innerhalb der Zone W2A ist wegen der empfindlichen und exponierten Hanglagen auf eine gute Einpassung in die landschaftliche, topografische und bauliche Umgebung besonders zu achten. Der Gemeinderat kann entsprechende, auf die spezifische Situation bezogene Auflagen bezüglich Farbgebung, Terraingestaltung, Bepflanzung usw. erlassen.

⁴ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Wohnformen bestimmt. In dieser Zone ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn dafür beanspruchte Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

§ 9 (bisher Art. 32)

Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur gestattet, wenn dafür beanspruchte Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

³ Für die Parzelle 137 im Gebiet Im Hansruedi ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden. Bezüglich Lärmschutz gelten folgende Vorgaben: Für alle Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen gegen die Hauptstrasse muss eine Gesamtdämpfung von 14 dB(A) gewährleistet werden. Für alle Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen gegen die Holzikerstrasse muss eine Gesamtdämpfung von 12 dB(A) gewährleistet werden.

§ 10 (bisher Art. 34)

Gewerbezone G

¹ In der Gewerbezone G sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche zulässig. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Im Gebiet Neumatte nördlich der Holzikerstrasse zwischen Suhre und Suhrentalstrasse (K108) sind keine Betriebswohnungen zulässig.

² Im Interesse einer guten Einpassung in die landschaftliche Umgebung kann der Gemeinderat ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Begrünung, verfügen.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

⁴ Es gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 10%.

⁵ Das im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichnete Gebiet Neumatte dient der Erweiterung ortsansässiger Betriebe. Werden die Bauten und Anlagen gemäss Betriebskonzepten, welche der Einzonung auf Parzellen 24, 25 und 92 zu Grunde gelegt wurden, nicht in wesentlichen Teilen bis spätestens acht Jahre nach Rechtskraft der Einzonung fertiggestellt, so fällt die bedingte Einzonung dahin und für das Gebiet Neumatte gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁶ Im Gebiet Neumatte gelten darüber hinaus folgende Festlegungen:

- a) Flächenintensive Betriebe mit einer geringen Arbeitsplatzdichte, wie reine Lager- und Logistikbetriebe, sind nicht zulässig.
- b) Es ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben. Parkplätze sind unterirdisch oder in mehrgeschossigen Parkhäusern unterzubringen.
- c) Der nördliche Bauzonenrand ist gegenüber dem Kulturland auf einem Streifen von mindestens 8 m als ästhetisch ansprechender und ökologisch wertvoller Übergang zwischen bebauter und unbebauter Landschaft durchlässig zu gestalten. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und mit einheimischen und standortgerechten Strauchgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Es sind Strukturen anzulegen (wie Ast- und Steinhäufen, Wurzelstöcke) und Nisthilfen für Wildbienen und Vögel bereitzustellen.

- d) In der Gewässerraumzone ist der Vernetzungskorridor durch folgende Massnahmen zu stärken: Aufwertung der Uferbestockung durch Pflanzung einheimischer standortgerechter Einzelbäume und Sträucher; Anlage von ökologisch hochwertigem Krautsaum entlang der Uferbestockung; Schaffung von Strukturen (wie Ast- und Steinhäufen, Wurzelstöcken); Anlage von permanenten und temporären Kleingewässern.
- e) Am südlichen Bauzonenrand entlang der Holzikerstrasse ist unter Gewährleistung der zweckmässigen Erschliessung und der Verkehrssicherheit ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.
- f) Innerhalb der Gewerbezone Neumatte sind folgende Massnahmen umzusetzen, soweit dies im Rahmen der betrieblichen und gesetzlichen Anforderungen möglich ist: hoher Anteil an ökologisch wertvollen, attraktiven und pflegeleichten Grünflächen unter Verwendung von einheimischen standortgerechten Arten; ökologisch wertvolle Dachbegrünungen auf sämtlichen Flachdächern; sickerfähige Beläge; optisch und ökologisch durchlässige Gestaltung sowie Verzicht auf Mauern, Gitter und Zäune; Versickerung vor Ort.
- g) Mit jedem Bauprojekt ist gleichzeitig ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das eine zweckmässige Anordnung der Frei- und Grünflächen sowie die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen aufzeigt. Mit einem Beleuchtungskonzept ist nachzuweisen, wie die Lichtverschmutzung minimiert werden kann.
- h) Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden. Bezüglich Lärmschutz gelten folgende Vorgaben:
- Bei Betriebsräumen (Gewerberäume, Büros etc.) gegen die Suhrenthalstrasse (K108) muss durch geeignete Anordnung und bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 17 dB(A) gewährleistet werden. Bei Betriebsräumen gegen die Holzikerstrasse (K323) muss durch geeignete Anordnung und bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 11 dB(A) gewährleistet werden. Falls die Einhaltung der Planungswerte durch diese prioritären Massnahmen nicht an allen Fenstern der Betriebsräume erreicht werden kann, ist bei diesen Betriebsräumen zwingend eine kontrollierte Raumlüftung vorzusehen.
 - Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen kommen bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 32 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung die verschärften Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile nach der Norm SIA 181:2006 zur Anwendung.

§ 11 *(bisher Art. 35 und 36)*

Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen ÖBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA 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. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 12 *(bisher Art. 31)*

Spezialzone Becket SB

¹ Die Spezialzone Becket SB dient dem Erhalt des typischen Dorfteils Becket mit seinem Ortsbild von regionaler Bedeutung. Es gelten erhöhte Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Zulässige Nutzungen sind Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² Die bestehenden Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Dorfteils anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen.

³ Zur Abklärung der spezifischen Randbedingungen wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Bewilligungsbehörde empfohlen. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.

§ 13 *(beschlossene Fassung Teiländerung Hardmatte, Art. 34a mit Ergänzungen)*

Spezialzone Hardmatte SH

¹ Die Spezialzone Hardmatte SH ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die in Zusammenhang mit der angrenzenden Speziallandwirtschaftszone stehen sowie dem Verkauf von Pflanzen, gartenbaulichen Hilfsmitteln und Geräten sowie garten- und raumgestalterischen Gegenständen dienen. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Neben Bauten und Anlagen für die Produktion, die Administration und Technik ist eine Nettoladenfläche von maximal 3'000 m² zulässig. Im Rahmen der zulässigen Nettoladenfläche kann ein Kundencafé erstellt werden.

³ Für Kundinnen und Kunden sind maximal 3 Parkfelder pro 100 m² Nettoladenfläche sowie 10 weitere Parkfelder für das Personal zulässig.

⁴ Für Wohnnutzungen sind maximal 330 m² BGF zulässig. Bestehende Gebäude dürfen zeitgemäss erneuert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss § 15.

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 14 *(gemäss kant. Muster-BNO; bisher Art. 37)*

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes bestimmt.

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

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

⁴ Im Gebiet westlich der Suhre sind zur Freihaltung des Siedlungstrenngürtels gemäss Kantonalem Richtplan bauliche Massnahmen nur eingeschränkt zulässig. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Errichtung von untergeordneten betriebsnotwendigen Neuanlagen (wie Weideunterständen, kleinen Feldscheunen usw.) ist zulässig.

§ 15 *(bisher Art. 37 Abs. 2; Abs. 1,2 und 4 gemäss kant. Muster-BNO)*

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 gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Bauweise und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16 *(gemäss kant. Muster-BNO; bisher Art. 38; Abs. 3-5 gemäss beschlossener Teiländerung Pfaffmatt/Hardmatte)*

Speziallandwirtschaftszone Pfaffmatt/Hardmatte/Im Hard

¹ Die Speziallandwirtschaftszone Pfaffmatt/Hardmatte/Im Hard 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 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sowie auf den Standort angewiesen sind und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Die Speziallandwirtschaftszone Pfaffmatt/Hardmatte/Im Hard dient der Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse.

⁴ Die Bauvorschriften richten sich nach § 15. Innerhalb der schraffierten Bereiche sind nur Installationen für die Bewässerung und dgl., jedoch keine Hochbauten zulässig. Der natürliche Bodenaufbau ist zu belassen, befestigte Flächen sind nicht gestattet.

⁵ Entlang der Suhrentalstrasse sind innerhalb eines 8 m breiten, entlang der Holzikerstrasse innerhalb eines 6 m breiten Streifens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu realisieren.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2.3 Schutzzonen

§ 17 (vereinfacht gemäss kant. Muster-BNO, bisher Art. 40 und 41)

Naturschutzzone im Kulturland

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

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, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Mit Ausnahme von Bewirtschaftungs- und Unterhaltsarbeiten ist das Verlassen der Wege verboten, ebenso das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen und das freie Laufenlassen von Hunden.

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

⁵ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan mit „T“ bezeichneten Naturschutzzonen betreffen magere und auszumagernde Trockenwiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Der erste Schnitt ist in der Regel ab Mitte Juni vorzunehmen; bei Bedarf ist ein Emdschnitt durchzuführen.

⁶ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan mit „F“ bezeichnete Naturschutzzone betrifft eine als Streuland genutzte Feucht- und Magerwiese. Ihre Nutzung beschränkt sich auf einen Schnitt im Herbst oder Winter.

⁷ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan mit „A“ bezeichnete Naturschutzzone betrifft ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung mit Tümpeln, Ruderal- und Pionierstandorten, Wald und Magerwiesen. Das Grubenareal und die Böschungen sind offen zu halten. Die Amphibienplätze sind periodisch zu unterhalten, die Wiese oberhalb der Grubenkante ist extensiv zu nutzen. Der erste Schnitt ist ab Mitte Juni vorzunehmen. Die Nutzung als Herbstweide ist zugelassen.

⁸ Trocken- und Feuchtwiesen wie auch Amphibienlaichgebiete dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden.

⁹ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

¹⁰ Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen zu den einzelnen Zonen kann der Gemeinderat im Naturschutzreglement regeln.

§ 18 (*vereinfacht gemäss kant. Muster-BNO; bisher bes. Waldstandorte, Art. 44*)

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 verzüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Für die im Bauzonen- und Kulturlandplan als Naturschutzzone Wald bezeichneten Gebiete gelten folgende Schutz- und Entwicklungsziele:

- 1 Egg West: Lichtes bis lockeres Altholz mit hohem Totholzanteil;
- 2 Chessler: Im Westteil lichtet bis lockeres Altholz mit möglichst hohem Eichenanteil; im restlichen Teil möglichst hoher Anteil standortheimischer Baumarten;
- 3 Egg Ost: Grossflächiges Laubwaldgebiet mit lichten bis lockeren Altholzbeständen, hohem Totholzanteil und möglichst vielen grosskronigen Eichen;
- 4 Gygerhübel: Lichtes bis lockeres Altholz mit möglichst hohem Laubholzanteil, insbesondere grosskronigen Eichen; Föhren beigemischt sowie viel Totholz;
- 5 Chulmerhag: Lichtes bis lockeres Altholz mit möglichst hohem Laubholzanteil und viel Totholz;
- 6 Stelli: Lichtes bis lockeres Altholz mit hohem Totholzanteil;
- 7 Grosse Chropfbode: Lichtes bis lockeres Buchenaltholz mit hohem Totholzanteil;
- 8 Chnächtrüti, Altholzinsel: Lichtes bis lockeres Altholz mit hohem Totholzanteil; langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung;
- 9 Chlyne Chropfbode: Lichtes bis lockeres Buchenaltholz mit hohem Totholzanteil;
- 10 Buechlisberg, ehemalige Kiesgrube, Altholzinsel: Altholz mit hohem Totholzanteil; Verbund mit Trocken-/Feuchtstandort, Amphibienlaichplatz; langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung; im Perimeter des Grubenareals sind Pflegeeingriffe zugunsten seltener Tier- und Pflanzenarten erlaubt;
- 11 Tüfelshöchi, Altholzinsel: Grossflächiges Laubwaldgebiet mit lichten bis lockeren Altholzbeständen, hohem Totholzanteil und möglichst vielen grosskronigen Eichen; langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19 *(gemäss kant. Muster-BNO, bisher Art. 45)*

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) 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 (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 20 *(bisher Art. 46, Anpassung gemäss Muster-BNO)*

Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums der Suhre und des Talbachs sowie seiner Seitengerinne. Sie dient dem Hochwasserschutz, der Sicherstellung des erforderlichen Raums für die Revitalisierung sowie den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes. Sie überlagert andere Zonen.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

³ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

⁴ Die Breite des Uferstreifens bei eingedolten, öffentlichen Gewässern beträgt 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks, es gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen.

§ 21 *(neu, gemäss Muster-BNO, Delegationsmodell)*

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der

Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundert-jährlichen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm in HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzdefizitkarte, des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwasser, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

⁴ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

⁵ Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben ganz untersagen, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 22 *(neu, gemäss Muster-BNO)*

Freihaltezone Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen entlang der Suhre 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 des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

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.

2.5 Schutzobjekte

§ 23 (bisher Art. 40 – 43)

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind zu erhalten, angemessen zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Erweist sich ein Erhalt der Objekte als nicht möglich oder unzumutbar, kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine vollständige oder partielle Beseitigung unter Ersatzaufgaben bewilligen. Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen kann der Gemeinderat im Naturschutzreglement regeln.

² Weitere wichtige, typische und erhaltenswerte Naturobjekte sowie Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sind im Naturschutzinventar festgehalten. Dieses hat orientierenden Charakter und ist nicht grundeigentümergebunden. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

³ Wo den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Bewirtschaftenden für Massnahmen an Naturobjekten im Interesse des Schutzzieles erhebliche Arbeitsaufwendungen oder Ertragseinbussen entstehen, werden diese abgegolten. Die Abgeltungen werden vertraglich geregelt.

§ 24 (bisher Art. 40 - 43)

Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Entlang der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen ist ein Pufferstreifen von 3 m Breite extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb dieses Bereichs sind die Düngung, das Verwenden von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, die Beweidung, der Umbruch sowie das Erstellen von Hochbauten nicht gestattet.

Geschützter Waldrand	2 Besonders schützenswerte Waldränder sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet. Sie sind als Brut- und Nahrungsbiotop sowie als Übergangsbereich vom Wald zum Kulturland zu erhalten und zu fördern. Der Waldrand ist stufig anzulegen und der vorgelagerte Krautsaum hat eine Mindestbreite von 10 m aufzuweisen.
Einzelbäume	3 Der Erhalt der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume ist ökologisch oder im Interesse des Siedlungs- und Landschaftsbildes wichtig. Die Bäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei natürlichem Abgang oder einem aus Sicherheitsgründen notwendigen Fällen ist angemessener Ersatz zu pflanzen.
Geologische und geomorphologische Objekte	4 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan und im Anhang 1 eingetragenen geologischen und geomorphologischen Objekte dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind von Bewuchs freizuhalten. Die Massnahmen gemäss Anhang sind umzusetzen.
Aussichtspunkte	5 Die im Bauzonenplan/Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkte sind in der massgebenden Blickrichtung freizuhalten und bei Bedarf periodisch auszulichten.

§ 25

Gebäude und Kulturobjekte mit Substanzschutz	<p>1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan und im Anhang 1 eingetragenen Gebäude und Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, 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 nach Anhörung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden. Ausnahmen sind ausschliesslich im Rahmen von § 67 BauG möglich.</p> <p>2 Sämtliche baulichen Massnahmen – auch Änderungen am Innenausbau, der äusseren Farbgebung, Fenster- oder Bedachungsersatz u. Ä. – sind bewilligungspflichtig.</p> <p>3 Terrainveränderungen oder Verbauungen an den bezeichneten Wegen/Hohlwegen sind nicht gestattet.</p> <p>4 Für Renovationen, Sanierungen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Beratung.</p> <p>5 Die Gemeindebehörde hat vor Beginn von Bodeneingriffen, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, die Fachstelle Kantonsarchäologie zu verständigen.</p>
--	--

3 Definitionen und Bauvorschriften

§ 26 (bisher Art. 64)

Ausnutzungsziffer

¹ In folgenden Fällen wird ein Nutzungsbonus auf die Ausnutzungsziffer gemäss § 32 BauV gewährt für:

- a) Flächen im Eingangsgeschoss, die speziell der Erschliessung eines Gebäudes für Gehbehinderte dienen, bis 10 m² pro Hauseingang.
- b) Unbeheizte Wintergärten und verglaste Laubengänge ohne heiztechnische Installationen bis total 20 m² pro Wohnung.

² Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf entsprechend erhöht werden. Eine Kumulation der Nutzungsboni ist zulässig. Gesamthaft dürfen sie maximal 20 % der aGF betragen.

§ 27 (neu)

Mindestausnutzung

¹ Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

² Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

§ 28 (bisher Art. 74)

Dachgestaltung

¹ Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf höchstens zwei Drittel der Gebäudelänge betragen, in der Spezialzone Becket höchstens einen Drittel.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

§ 29 (bisher Art. 84 – 87)

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2A, W2B, W3, und WG3 zulässig. Sie erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'500 m².

² In den Zonen W3 und WG3 darf im Rahmen einer Arealüberbauung die maximale Fassaden- und Gesamthöhe um je 3.00 m erhöht werden.

§ 30 (z.T. Art 54, gemäss Muster-BNO)

Störungsgrad Betriebe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, 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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein

hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 31 *(neu, gemäss Muster-BNO)*

Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff Verkaufsfläche.

§ 32 *(bisher Art. 82, Abs. 1-3 gemäss Muster-BNO)*

Öffentliche Einrichtungen

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die strassenweise Nummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.

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 angemessen Rücksicht zu nehmen.

⁴ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

⁵ Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung der Gemeinde und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

⁶ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder eine Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 33 *(bisher Art. 57 Abs. 1, geänderte Formulierung gemäss Muster-BNO)*

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 zu vermeiden.

§ 34 (bisher Art. 57 Abs. 2/3 und Art. 58)

Raum- und Fenstermasse

Für Neubauten gelten folgende Masse:

Lichte Höhe Vollgeschoss:	≥ 2,40 m
Lichte Höhe Dachgeschoss:	≥ 2,30 m auf 50% der Grundfläche, mindestens aber auf 8 m ² Fläche
Fensterfläche (Rohlichtmass):	≥ 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), wenigstens aber 0.80 m ² .
Dachflächenfenster:	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

§ 35 (mit Ausnahme von Abs. 2, bisher Art. 76 Abs. 3, neu)

Strassenabstand Parkfelder

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.50 m.

Strassenabstand Einfriedungen und Böschungen

² Für Einfriedungen und Böschungen gilt bei Gemeindestrassen und Privatstrassen von mehr als 5.00 m Breite kein Strassenabstand, für Stützmauern bis 1.80 m Höhe ein solcher von 0.50 m. Beträgt die Breite dieser Strassen weniger als 5.00 m, haben auch Einfriedungen und Böschungen einen Abstand von 0.50 m einzuhalten.

§ 36 (bisher Art 76)

Anordnung der Abstellplätze

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

² Bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Wohnsiedlungen sind pro Wohnung ein-überdeckter oder unterirdischer Abstellplatz für Bewohner und zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden. Ab 10 Abstellplätzen sind die Parkfelder für die Bewohnerinnen und Bewohner zusammenzufassen und unterirdisch anzuordnen. Bei Einfamilienhäusern ist der notwendige Platz für zwei Autos sicherzustellen. Der Garagenvorplatz gilt als ein Abstellplatz.

§ 37 (bisher Art. 77)

Garagenvorplätze, Zufahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf Gemeinde- und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweglinie gemessen eine Tiefe von mind. 5.50 m aufweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Ein- und Ausfahrtsradien auf Gemeinde- und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr gemäss den einschlägigen Vorschriften der VSS-Normen auszubilden.

³ Zufahrten dürfen auf den ersten 5 m höchstens 5 %, danach höchstens 15 % Neigung (in Fahrachse gemessen) aufweisen und sind mit einer vertikalen Ausrundung an die Strassen anzuschliessen.

⁴ Vorplätze dürfen nicht auf Strassen entwässert werden.

§ 38 (bisher Art. 59)

Velos, Kinderwagen

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

§ 39 (bisher Art. 78)

Gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielbereiche

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Spielbereiche zu schaffen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grundfläche dieser Bereiche hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu betragen. Kinderspielbereiche sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche 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 Nutzern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 40 (bisher Art. 79a)

Mobilfunkantennen

¹ Für die Erstellung von Mobilfunkantennen, welche in der Umgebung als solche erkennbar sind, werden die Bauzonen in verschiedene Prioritäten eingeteilt.

² Eine Mobilfunkantenne in Bauzonen, welche in der Umgebung als solche erkennbar ist, darf

- a) in erster Priorität in den Gewerbebezonen G und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA entlang der Suhre,
- b) in zweiter Priorität in den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und der Spezialzone Hardmatte SH,
- c) in dritter Priorität in den Wohnzonen W2A, W2B, W3, in der Spezialzone Becket SB und in den übrigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

erstellt werden. 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 W2A, W2B, W3 und in der Spezialzone Becket SB eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zonen bezweckt.

³ Eine neue Mobilfunkantenne in Bauzonen, welche in der Umgebung als solche erkennbar ist, muss mit einer bestehenden Antenne koordiniert werden, falls dies möglich ist. Falls die neue Antenne auch in einer Bauzone übergeordneter oder gleicher Priorität möglich wäre, ist – unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen – in umfassender Interessenabwägung zu entscheiden, ob sie dort zu erstellen oder mit der bestehenden Antenne zu koordinieren ist.

⁴ Die Mobilfunkanbieter nehmen die Standortevaluation in Zusammenarbeit mit der Bewilligungsbehörde vor. Diese kann verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

4 Schutzvorschriften

§ 41 (bisher Art. 50)

Ortsbildgestaltung

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen;
- b) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 42 (bisher Art. 80 und 81)

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen und müssen sich in die Umgebung einordnen. Die Erstellung von versiegelten Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück Terrainveränderungen vornimmt, hat die nötigen Massnahmen zu ergreifen, damit Bauten und Anlagen auf benachbarten Grundstücken in ihrem Bestand gesichert sind.

³ Für Bepflanzungen entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

⁴ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Öffentlich zugängliche Bereiche sind übersichtlich und einsehbar zu gestalten und mit einer ausreichenden Beleuchtung zu versehen.

⁵ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 43 (bisher Art. 73 Abs. 2)

¹ Untergeschosse dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden, ohne dass dies Einfluss auf die Fassaden- bzw. Gesamthöhe hätte.

² Abgrabungen des an eine Gebädefassade anschliessenden Terrains von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge sind zulässig. Dabei reduziert sich das Mass der zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe jedoch um die Höhe der Abgrabung (Mittelwert).

5 Vollzug und Verfahren

§ 44 (*bisher Art. 5*)

Zuständigkeit

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

§ 45 (*bisher Art. 15*)

Gebühren und Kosten

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

§ 46 (*neu*)

Mehrwertabgabesatz

Es gilt der jeweilige kantonale Mehrwertabgabesatz (zurzeit 20 %). Die Gemeinde verzichtet auf eine Erhöhung dieses Abgabesatzes.

§ 47 (*neu, bisher nicht explizit erwähnt*)

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutz-zonen und Naturobjekte erlassen.

6 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48 (bisher Art. 90)

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 25. September 1992 aufgehoben.

§ 49 (bisher Art. 89)

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung sowie der zugehörige Bauzonen- und Kulturlandplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anwendung auf hängige
Baugesuche

² Über die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche wird nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

Anhang 1

A. Geologische und geomorphologische Objekte (§ 24 Abs. 4 BNO)

Nr.	Objekt	Standort	Massnahmen
1.1	Aufschluss	Grenze zu Muhen	Der Steilwandbereich ist von Zeit zu Zeit von strauchiger Vegetation zu befreien. Verantwortung und Kosten trägt der Grundeigentümer.
1.2	Aufschluss	Chessler	Keine Veränderung am Objekt, Reinigung.
1.4	Aufschluss	Gygerhübel	Belassen des heutigen Zustandes.
1.5	Aufschluss	Gygerhübel	Keine Terrainveränderungen.
1.6	Felsblock	Trottenacher	-
1.7	Aufschluss	Usseres Tal	Es dürfen keine Verbaumassnahmen vorgenommen werden.
1.10	Aufschluss	Sächsbuhe	Keine Verbauung der Sandsteinwände.
1.11	Aufschluss	Nähe der Grenze zu Schöftland	Die Grubenwand ist unverändert zu belassen. Das aus der Wand herabrieselnde Material kann für die permanente Pflege der Ruderalfläche verwendet werden.
1.12	Aufschluss	Grosse Chropfbode	Der Bereich des ehemaligen Steinbruchs ist kräftig auszulichten. Dabei könnte im Fussbereich des Aufschlusses eine Ruderalfläche geschaffen werden.

B. Gebäude und Kulturobjekte mit Substanzschutz (§ 25 BNO)

Nr.	Objekt	Baujahr	Standort	Parzelle Nr.
901	Villa	1874	Hauptstrasse 20	156
902	Bauernhaus	1812/37	Holzikerstrasse 1	137
904	Hochstudhaus	1803	Holzikerstrasse 2	128
906	Hochstudhaus	18. Jh.	Hard 5	17
907	Altes Schulhaus	1870	Hauptstrasse 32	331
920	Hohlweg		Wald Chlyne Chropfbode	198
921	Hohlweg		Wald Chessler	198, 560, 567
922	Hohlweg		Wald Chnächtrüti	198
923	Hohlweg		Wald Gygerhübel	198, 614
924	Hohlweg		Wald Uelimannsweid	198
925	Hohlweg		Wald Michelsweid	198
926	Hohlweg		Wald Tüfelshöchi	198
927	Gewächshaus	um 1950	Wald Grosse Chropfbode	198
930	Grenzstein Hirschthal/ Unterkulm/Muhen	1869	Wald Wannechöpfli	198
931	Grenzstein	um 1650	Wald Buechlisberg	198
940	Hohlweg		Egg	div.
941	Hohlweg		Sächsbuhe	div.
942	Hohlweg		Faartehubel	div.
	IVS-Objekt AG 543/ AG 544.0.1		Im Becket	div.