

Gemeinde Safenwil: Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Synopse Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Stand: 10. November 2022

Leseanleitung für die Synopse

Verbindlichkeit: Die Synopse der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist nicht verbindlich. Sie bietet lediglich eine Lesehilfe für die Benutzenden.

Aufbau: Die linke Spalte beinhaltet alle Paragraphen und Absätze der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (Ausgabe Juni 2005). Diese Paragraphen sind jedoch unstrukturiert angeordnet, da sie lediglich dem strukturierten Aufbau des neuen Entwurfs der Bau- und Nutzungsordnung, in der rechten Spalte, als Vergleich zugeordnet sind. Alle vergleichbaren Paragraphen und Absätze sind sich gegenübergestellt und die Veränderungen durch blaue Farbe (neu) oder schwarze Farbe (übernommen) gekennzeichnet. Leere Zellen in einer der beiden Spalten kommen zu Stande, wenn es den Paragraphen oder Absatz in der alten Bau- und Nutzungsordnung nicht gab, oder im Entwurf des neuen nicht mehr gibt. Die Bemerkungen in der rechten Spalte dienen dem Verständnis und liefern die notwendigen Hinweise auf Änderungen, andere Paragraphen oder Grundlagen.

Schwarz geschrieben = Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung und/oder Bemerkungen (rechte Spalte)

Blau geschrieben oder ~~blau durchgestrichen~~ = Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich.....	5
1.	Geltungsbereich.....	5
§ 1	Geltungsbereich und Zuständigkeitsbereich.....	5
§ 2	Übergeordnetes Recht.....	5
2.	Raumplanung.....	6
2.1	Planungsgrundsätze.....	6
§ 3	Planungsgrundsätze.....	6
§ 4	Bauen mit Qualität.....	7
2.2	Sondernutzungspläne und Arealüberbauungen.....	7
§ 5	Anforderungen an Gestaltungspläne und Arealüberbauungen.....	7
§ 6	Pflichtgebiete Arealüberbauung.....	8
§ 7	Spezifische Vorgaben Pflichtgebiete Arealüberbauung.....	9
2.3	Weitere Planungsinstrumente.....	11
§ 8	Weitere Planungsinstrumente.....	12
3.	Zonenvorschriften.....	12
3.1	Bauzonen.....	12
§ 9	Bauzonen.....	12
§ 10	Mindestnutzung.....	16
§ 11	Nutzung für das Erotikgewerbe.....	16
§ 12	Zentrumszone Z.....	16
§ 13	Dorfzone D.....	18
§ 14	Wohnzonen W-a und W-b.....	18
§ 15	Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b.....	18
	Wohnzone W3 dreigeschossig.....	19
	Wohn- und Gewerbezone WG3 dreigeschossig.....	19
§ 16	Arbeitszonen A-a und A-b.....	19
§ 17	Spezialzone Autoabbruch SPA.....	21
§ 18	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA.....	21

§ 19	Grünzone G.....	22
	Spezialzone Kompostieranlage.....	22
3.2	Landwirtschaftszone.....	22
3.2	Landwirtschaftszone.....	22
§ 20	Landwirtschaftszone LWZ.....	22
§ 21	Bauten in der Landwirtschaftszone.....	23
3.3	Schutzzonen.....	23
3.3	Schutzzonen.....	23
§ 22	Natur- und Landschaftsschutz Naturschutzzonen im Kulturland.....	23
§ 23	Naturschutzzonen im Wald.....	25
§ 24	Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege.....	26
	Schutz der Magerwiesen und des Riedlandes.....	26
	Naturschutzzone, spez. Bestimmungen.....	26
	Uferschutzstreifen im Kulturland und im Baugebiet.....	27
3.4	Ueberlagerte Schutzzonen.....	27
3.4	Überlagerte Schutzzonen.....	27
	Besondere Waldstandorte, Feuchtgebiete im Wald, Waldränder.....	27
§ 25	Landschaftsschutzzone L.....	28
§ 26	Zone zur Förderung von Hochstammobstgärten.....	29
§ 27	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland.....	29
§ 28	Hochwassergefahrenzone.....	30
§ 29	Schutz vor Oberflächenabfluss.....	31
§ 30	Gewässerraum.....	31
3.5	Schutzobjekte.....	32
§ 31	Kommunale Kulturdenkmäler.....	32
§ 32	Kulturobjekte.....	32
§ 33	Naturobjekte.....	33
§ 34	Schutz der Hecken und Feldgehölze und Ufergehölze	34
§ 35	Schutz von Einzelbäumen.....	34

§ 36	Wiederherstellungspflicht	35	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	45	
§ 37	Schutz der geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine.....	35	§ 54 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke; Strassennamen, Gebäudenummerierung - Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	45	
	Schutz der Bäche und Weiher	35	§ 55	Klimagerechte Umgebungsgestaltung	45
	Uebrigtes Gebiet	35	§ 56	Mobilitätskonzept.....	46
4.	Baubegriffe und Messweisen	36	6.	Schutzvorschriften	47
4.1	Ausnützungen.....	36	6.1	Ortsbildschutz	47
§ 38	Ausnützungsziffer	36		Ortsbildschutz	47
§ 39	Abgrabungen am Gebäude	36		Schützenswerte Objekte von kommunaler Bedeutung	48
§ 40	Definitionen Wohnen und Gewerbe	36		Grundsatz, Dachaufbauten und -einschnitte Dachgestaltung	49
§ 41	Verkaufsflächen	37	§ 57	Dachbegrünung und Dachaufbauten	49
§ 42	Ungleichverteilung der Grenzabstände.....	37		Antennen und Parabolspiegel	49
§ 43	Abstand gegenüber dem Kulturland.....	38	§ 58	Mobilfunkantennenanlagen.....	49
§ 44	Mehrlängenzuschlag.....	38	§ 59	Lichtemissionen	50
	Voraussetzungen	39		Aussenraumgestaltung	51
	Abweichungen von der Bauweise	39		Einwirkungen	51
	Bewilligungsverfahren.....	39		Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, Empfindlichkeitsstufen	52
5.	Bauvorschriften	40	§ 60	Materialien und Lagerplätze.....	52
5.1	Ausstattung	40	7.	Vollzug und Verfahren	52
§ 45	Parkfelder.....	40	7.1	Zuständigkeit	52
§ 46	Anordnung der Garagen und Fahrradunterständen.....	41	§ 61	Zuständigkeit.....	52
§ 47	Garagenvorplätze Zufahrten.....	41	§ 62	Fachgremium	53
§ 48	Spielplätze und Freizeitanlagen	41	§ 63	Koordination vor Planungsbeginn	54
5.2	Technische Bauvorschriften.....	42	§ 64	Variantenverfahren	54
§ 49	Allgemeine Anforderungen.....	42	§ 65	Abgabesatz bei Einzonungen	55
§ 50	Energiesparmassnahmen und -effizienz	43	7.2	Gebühren.....	55
5.3	Wohnhygiene	43	§ 66	Gebührenreglement Verfahrenskosten.....	55
§ 51	Ausrichtung Orientierung der Wohnung	43	8.	Schluss- und Uebergangsbestimmung	55
§ 52	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Sammelstellen	43	8.	Schluss und Übergangsbestimmungen.....	55
§ 53	Fahrräder- Nebenräume in und bei Mehrfamilienhäusern	44			

§ 67 Übergangsbestimmung.....55

§ 68 Aufhebung bisherigen Rechts.....55

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)			Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)			Bemerkungen
	§	Abs.		§	Abs.		
1.			Die Einwohnergemeinde Safenwil, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, beschliesst:			Die Einwohnergemeinde Safenwil, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 01.07.2020), beschliesst:	
2.	1. Geltungsbereich			1. Geltungsbereich			
3.	§ 1 Geltungsbereich			§ 1 Geltungsbereich und Zuständigkeitsbereich			
4.		1)	Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.		1	Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.	Der Geltungsbereich und die Zuständigkeit wurden gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst.
5.		2)	Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.		2	Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauwerke Bauten und Anlagen , deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.	
6.		3)	Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.		3	Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	
7.					4	Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 sowie der Spezialplan Hochwasserschutz im Massstab 1:2'500 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtskräftigen Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.	
8.					5	Die Grundlage für die Nutzungsplanung bildet das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) vom 11.04.2022 mit Mitwirkungsbericht vom 22.03.2022 und der Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV vom 25.04.2022.	
9.	§ 2 Übergeordnetes Recht			§ 2 Übergeordnetes Recht			
10.		1)	Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.		1	Die einschlägigen -Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	
11.		2)	Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).		2	Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	Die Bestimmung des Abs. 2 ist hinfällig, da der Verweis auf veraltetes Arbeitsinstrument nicht zweckmässig ist.

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)			Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)			Bemerkungen
	§	Abs.		§	Abs.		
12.	§ 3		Personenbezeichnungen	§ 3		Personenbezeichnungen	
13.		1)	Die in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.		1	Die in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.	Die Bestimmung wird gestrichen, da in der neuen BNO eine geschlechterneutrale Schreibweise verwendet wird.
14.	2. Raumplanung			2. Raumplanung			
15.				2.1 Planungsgrundsätze			
16.	§ 4		Sondernutzungsplanung				
17.		1)	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.				Diese Bestimmung wird in den neuen § 6 «Pflichtgebiete Arealüberbauung» verschoben.
18.				§ 3 Planungsgrundsätze			
19.					1	Dem Siedlungsausbau und der Siedlungsentwicklung nach innen sind in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich: <ul style="list-style-type: none"> a) den qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich in der Dorfzone und in der Zentrumszone, b) dem Erhalt und der Förderung von qualitativ hochwertigem Aussenraum im Siedlungsgebiet, c) einer klimafreundlichen Gestaltung und Materialisierung, d) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen. 	
20.					2	Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.	
21.					3	Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten oder aufzuwerten. Die Naherholungsräume sind mit dem Rad und zu Fuss gut erreichbar.	

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)			Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)			Bemerkungen
	§	Abs.		§	Abs.		
22.					4	Eine ausgewogene Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.	
23.					5	Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.	
24.				§ 4 Bauen mit Qualität			
25.					1	Für die Eingliederung ins Quartiers-, Orts- und Strassenbild sind insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> a) Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauwerke b) Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers, c) Standort, Stellung, Form, Proportionen, Materialisierungen und Dimensionen der Bauwerke d) Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Anlagen der Energieerzeugung, e) Nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen. 	
26.					2	Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist, kann der Gemeinderat ein Variantenverfahren gemäss § 64 BNO verlangen, wenn ein Projekt über eine ortsbildrelevante Exposition (oder Lage) verfügt.	
27.				2.2 Sondernutzungspläne und Arealüberbauungen			
28.				§ 5 Anforderungen an Gestaltungspläne und Arealüberbauungen			
29.					1	Die zulässige Abweichung von der Regelbauweise bei Gestaltungsplänen richtet sich nach den kantonalrechtlichen Vorschriften.	
30.					2	Ab einer Arealfläche von 2000 m ² ist bei Arealüberbauungen ohne Variantenverfahren eine Erhöhung der AZ um bis zu 10% zulässig.	

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)			Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)			Bemerkungen
	§	Abs.		§	Abs.		
31.					3	Liegt der Arealüberbauung ein Richtprojekt zugrunde, welches mittels eines Variantenverfahrens gemäss § 64 BNO ermittelt wurde, kann in Ergänzung zu Abs. 2 die zulässige Gesamthöhe um bis zu 3.20 m erhöht werden.	Ein zusätzliches Geschoss ist ein wesentlicher wirtschaftlicher Anreiz, verlangt aber auch eine besonders sorgfältige Planung, die mit dem Konkurrenzverfahren sichergestellt werden kann.
32.					4	Für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen gelten ergänzend zu § 3 und § 4 BNO folgende zusätzliche Zielvorgaben: <ul style="list-style-type: none"> a) Ausgewogener Wohnungsmix für verschiedene Bedürfnisse, b) Ökologisch hochwertige Frei- und Aussenräume auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes, c) Klimagerechte Materialisierung von Bauten und Freiflächen, die vor übermässiger Wärmeeinwirkung schützt, d) Eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzeptes, e) Sicherstellen der Erschliessung und Anbindung des Areals an das bestehende Weg- und Strassennetz, f) Flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie unterirdische Einstellhallen und g) Gemeinsame und gut zugängliche Entsorgungsanlagen. 	
33.					5	Arealüberbauungen bedingen ein alle Bauten umfassendes Bauseuch mit Modell.	Übernommen aus der rechtgültigen BNO (§ 35).
34.				§ 6	Pflichtgebiete Arealüberbauung		
35.					1	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn eine rechtskräftige Arealüberbauung vorliegt.	
36.					2	Den Pflichtarealüberbauungen muss in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, welches mittels eines Variantenverfahrens	

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)			Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)			Bemerkungen
	§	Abs.		§	Abs.		
						gemäss § 64 BNO ermittelt wurde. Dieses muss eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität aufweisen.	
37.					3	Anstelle einer Arealüberbauung kann ein Gestaltungsplan mit den entsprechenden Zielvorgaben gemäss § 5 und § 7 BNO erlassen werden.	
38.				§ 7 Spezifische Vorgaben Pflichtgebiete Arealüberbauung			
39.					1	Für die folgenden Pflichtgebiete Arealüberbauung gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 5 BNO die nachfolgenden gebietsspezifischen Vorgaben.	
40.					2	Pflichtgebiet 1: Arealüberbauung «Striegelbrunnen»: <ul style="list-style-type: none"> a) Schaffung eines qualitätsvollen Auftaktes des Dorfs mit Bezug der Bebauung zur Kantonsstrasse. b) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung. 	
41.					3	Pflichtgebiet 2: Arealüberbauung «Ischlag»: <ul style="list-style-type: none"> a) Sorgfältiger und quartierverträglicher Übergang zu angrenzenden Wohnquartieren. 	
42.					4	Pflichtgebiet 3: Arealüberbauung «Färbi»: <ul style="list-style-type: none"> a) Schaffen einer vielfältigen Mischung aus Wohn- und Arbeitsnutzungen. b) Anordnung der Wohn- und Arbeitsnutzung sowie deren Erschliessung so, dass möglichst geringe gegenseitige Beeinträchtigung resultieren. c) Sicherstellen von genügend öffentlicher Durchwegungen. d) Sorgfältiger und quartierverträglicher Übergang zu angrenzenden Wohnquartieren. 	

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)			Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)			Bemerkungen
	§	Abs.		§	Abs.		
						<ul style="list-style-type: none"> e) Sicherstellung einer öffentlich zugänglichen Nutzung mit Vorplatz und Bezug zur Kantonsstrasse oder Farbweg. f) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung. g) Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung entlang des Farbbachs. 	
43.					5	<p>Pflichtgebiet 4: Arealüberbauung «Landhaus»:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Erhalt und Einbezug des bestehenden Landhauses an der Dorfstrasse 45 ins Gesamtkonzept. b) Orientierung der volumetrischen und architektonischen Ausgestaltung der Bauwerke an den umliegenden historischen Bauten. c) Erhalt des charakteristischen und prägenden Obstbaumbestandes entlang der Dorfstrasse. d) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung. 	
44.					6	<p>Pflichtgebiet 5: Arealüberbauung «Alti Chäsi»:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Schaffung einer qualitätsvollen Bebauung an der Kreuzung der Dorf- und Bahnhofstrasse. b) Orientierung der volumetrischen und architektonischen Ausgestaltung der Bauwerke am ursprünglichen Dorfkern. c) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung. 	

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)			Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)			Bemerkungen
	§	Abs.		§	Abs.		
45.					7	Pflichtgebiet Arealüberbauung 6: «Altes Gemeindehaus»: <ul style="list-style-type: none"> a) Schaffung eines qualitätsvollen Auftaktes des Dorfzentrums an der Kreuzung der Dorf-, Panorama- und Güterstrasse. b) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung zum Zentrum. c) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung. 	
46.					8	Pflichtgebiet 7: Arealüberbauung «Schürmattstrasse»: <ul style="list-style-type: none"> a) Realisierung einer dichten Wohn- und/oder Arbeitsnutzung. b) Offene Gestaltung zur Unterführungsstrasse hin. 	
47.					9	Pflichtgebiet 8: Arealüberbauung «Hohlgasse»: <ul style="list-style-type: none"> a) Realisierung einer öffentlich zugänglichen Spiel- und Freizeitfläche. 	
48.					10	Pflichtgebiet 9: Arealüberbauung «Bäregasse»: <ul style="list-style-type: none"> a) Geschosswohnungsbau in der WA-b. b) Adressierung der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse. c) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung. 	
49.					11	Für die Pflichtgebiete 10 und 11; Arealüberbauung «Chriesigasse» und «Tannrain», bestehen keine gebietsspezifischen Vorgaben. Es gelten die allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 5 BNO.	
50.				2.3 Weitere Planungsinstrumente			

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)			Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)			Bemerkungen																																													
	§	Abs.		§	Abs.																																															
51.				§ 8 Weitere Planungsinstrumente																																																
52.				1		Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.																																														
53.				2		Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) vom 11.04.2022 zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Es enthält Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.																																														
54.				3		Diese 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.																																														
55.		-	3. Zonenvorschriften	3. Zonenvorschriften																																																
56.		-	3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen																																																
57.	§ 5 Bauzonen			§ 9 Bauzonen																																																
58.	1) Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:																																																			
59.	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bauzonen</th> <th rowspan="2">Vollgeschosse</th> <th rowspan="2">Ausnützung</th> <th rowspan="2">Gebäudehöhe</th> <th rowspan="2">Firsthöhe</th> <th colspan="2">Grenzabstand</th> <th rowspan="2">Gebäuelänge ohne MLZ</th> <th rowspan="2">Empfindlichkeitsstufe</th> <th rowspan="2">Zonenvorschriften</th> </tr> <tr> <th>klein</th> <th>gross</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td></td> <td>K braun</td> <td>10 m*</td> <td>14 m*</td> <td>4 m*</td> <td>4 m*</td> <td>25 m*</td> <td>III</td> <td>§ 6</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2</td> <td>2</td> <td>W2 orange</td> <td>8 m</td> <td>11 m</td> <td>4 m</td> <td>4 m</td> <td>15 m</td> <td>II</td> <td>§ 7</td> </tr> <tr> <td>Wohn- + Gewerbezone 2</td> <td>2</td> <td>WG2 orange schraff.</td> <td>8 m</td> <td>11 m</td> <td>4 m</td> <td>4 m</td> <td>15 m</td> <td>III</td> <td>§ 8</td> </tr> </tbody> </table>										Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Gebäuelänge ohne MLZ	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	klein	gross	Kernzone		K braun	10 m*	14 m*	4 m*	4 m*	25 m*	III	§ 6	Wohnzone 2	2	W2 orange	8 m	11 m	4 m	4 m	15 m	II	§ 7	Wohn- + Gewerbezone 2	2	WG2 orange schraff.	8 m	11 m	4 m	4 m	15 m	III	§ 8
Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Gebäuelänge ohne MLZ	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																																											
					klein	gross																																														
Kernzone		K braun	10 m*	14 m*	4 m*	4 m*	25 m*	III	§ 6																																											
Wohnzone 2	2	W2 orange	8 m	11 m	4 m	4 m	15 m	II	§ 7																																											
Wohn- + Gewerbezone 2	2	WG2 orange schraff.	8 m	11 m	4 m	4 m	15 m	III	§ 8																																											

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)				Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)						Bemerkungen	
	§	Abs.			§	Abs.						
	Wohnzone 3	W3 rot	3	0.6	11 m	15 m	6 m	12 m	25 m	II	§ 9	
	Wohn- + Gewerbezone 3	WG3 rot schraff.	3	0.7	11 m	15 m	5 m	9 m	25 m	III	§ 10	
	Gewerbezone	G violett	--	--	20 m*	20 m*	4 m	4 m	--	III	§ 11	
	Spezialzone Autoabbruch	SPA violett schraff.	--	--	--	--	4 m	4 m	--	III	§ 12	
	Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	öBA grün	--	--	--	--	--	--	--	II	§ 13	
Die mit einem * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert festlegen oder bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.												
60.	1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:											

Nr.	Rechtskräftiges BNO (Ausgabe Juni 2005)				Entwurf BNO (Stand vom 10.11.2022)								Bemerkungen	
	§	Abs.			§	Abs.								
61.	Bauzonen		AZ max.	Gesamthöhe in Metern max.	Grenzabstand in Metern		Gebäude-länge max.	MLZ gemäss § 44 ab Gebäudelänge	ES-Stufe LSV	Wohnen	nicht störende Betriebsnutzungen	mässig störende Betriebsnutzungen	stark störende Betriebsnutzungen	ergänzender § BNO
					klein	gross								
	Zentrumszone	Z	--	16.00 ¹	4.00	4.00	--	--	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 12
	Dorfzone	D	--	15.00 ^{1/3}	4.00	4.00	18.00 ⁵	--	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 13
	Wohnzone a	W-a	--	10.00/11.00 ²	4.00	4.00	--	15.00	II/III ⁶	Ja	Ja	Nein	Nein	§ 14
	Wohnzone b	W-b	0.9	13.50/15.00 ²	5.00	7.00	--	15.00	II/III ⁶	Ja	Ja	Nein	Nein	§ 14
	Wohn- + Arbeitszone a	WA-a	--	10.0/11.00 ^{2/4}	4.00	4.00	--	25.00	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 15
	Wohn- + Arbeitszone b	WA-b	1.0	13.50/15.00 ^{2/4}	5.00 ⁷	7.00 ⁷	--	25.00	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 15
	Arbeitszone a	A-a	--	15.00 ¹	4.00	4.00	--	--	III	§ 16 Abs. 1 BNO	Ja	Ja	Nein	§ 16
	Arbeitszone b	A-b	--	20.00 ¹	4.00	4.00	--	--	III	§ 16 Abs. 1 BNO	Ja	Ja	Nein	§ 16
	Spezialzone Autoabbruch	SPA	--	--	4.00	4.00	--	--	III	§ 17 BNO	Ja	Ja	Nein	§ 17
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	ÖBA	--	--	--	--	--	--	II/III ⁶	im öffentlichen Interesse	Ja	Nein (ES II) Ja (ES III)	Nein	§ 18	
Grünzone	G	--	--	--	--	--	--	III	Nein	Nein	Nein	Nein	§ 19	

¹ Die Gemeinde kann ausserhalb von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen Abweichungen bewilligen, falls die Eingliederung ins Ortsbild gewährleistet ist.

² Grösseres Mass: zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach von mindestens 20° Neigung, sofern der First horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt ist und mit der gewährten Mehrhöhen kein zusätzliches Geschoss realisiert wird.

³ Liegt das gewachsene Terrain vollständig unter dem Niveau der Dorfstrasse, gilt das Niveau der Dorfstrasse resp. des Trottoirs als massgebendes Terrain.

⁴ Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

- ⁵ Gebäudelänge parallel zur Dorfstrasse bis auf eine Tiefe von 18.00 m ab Strassen-/Trottoirrand. Die Gemeinde kann Ausnahmen erteilen, wenn sich für das Ortsbild eine mindestens gleichwertige Lösung ergibt (z.B. gestaffelte Fassaden)
- ⁶ Aufstufung resp. Zuweisung gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan
- ⁷ Eingeschossige Bauwerke oder Teile davon bis zu einer Gesamthöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

62.		2)	In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		2	In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	Neu in Fussnote 5 Abs. 1 geregelt
63.		3)	Zum besseren Verständnis sind im Kulturland- und Bauzonenplan weitere Elemente, die ihre Wirkung auf das Grundeigentum aus andern rechtlichen Festsetzungen erhalten, dargestellt: Grund- und Quellwasserzonen Gewässer: schwarz schraffiert Gewässer: hellblau Wald: olive dunkel wichtige Strassen/Bahn: weiss		3	Zum besseren Verständnis sind im Kulturland- und Bauzonenplan weitere Elemente, die ihre Wirkung auf das Grundeigentum aus andern rechtlichen Festsetzungen erhalten, dargestellt: Grund- und Quellwasserzonen Gewässer: schwarz schraffiert Gewässer: hellblau Wald: olive dunkel wichtige Strassen/Bahn: weiss	Wird in der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplanes geregelt.
64.		4)	Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise zulässig.		4	Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise zulässig.	Wird bereits mit der Gebäudelänge geregelt
65.		5)	In den Zonen K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.		5	In den Zonen K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.	Mit Verzicht auf Geschossezahlen nicht mehr notwendig
66.				§ 10 Mindestnutzung			
67.					1	In der Wohn- und Arbeitszone WA-b sowie der Wohnzone W-b sind Neubauten mit mindestens drei Wohnungen von mindestens je 60 m ² anrechenbare Geschossfläche gemäss § 32 BauV zu realisieren. Der Gemeinderat kann für kleine Parzellen und für Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.	
68.					2	In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit weniger als zwei oberirdisch gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen und/oder zeitlich befristete Nutzungen Ausnahmen gestatten.	
69.				§ 11 Nutzung für das Erotikgewerbe			
70.					1	Nutzungen für das Erotikgewerbe sind nur in der Arbeitszone b zulässig.	
71.	§ 6 Kernzone K			§ 12 Zentrumszone Z			
72.		1)	Die Kernzone K ist charakterisiert durch die vorhandenen Wohnbauten, Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.		1	Die Zentrumszone Z dient der Aufwertung und Stärkung des Ortskerns in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie ist bestimmt für Wohnen sowie eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen. Es ist eine	

					angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben.		
73.		2)	Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosshöhen, Gebäude- und Firsthöhen und Kinderspielplätze werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt mit dem Ziel, den Ortsbildcharakter zu wahren.		2	Bauwerke haben sich gut in den Ortscharakter einzugliedern. Der Gemeinderat kann diesbezügliche Auflagen erlassen. Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Fassadengliederung, Material und Farbwahl der Bauwerke sowie die Gestaltung der Vorplätze und Freiräume mit Bepflanzung.	Gebäudemasse sind in § 9 geregelt; 2. Satz aus bisherigem Absatz 4 übernommen
74.		3)	Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und Geschosshöhen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildcharakters genügen.			Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und Geschosshöhen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildcharakters genügen.	
75.		4)	Von den Richtwerten in § 5 BNO darf bei Neubauten nur im Interesse der Ortskerngestaltung abgewichen werden. Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Material und Farbwahl sowie Gestaltung der Vorplätze und Bepflanzung.			Von den Richtwerten in § 5 BNO darf bei Neubauten nur im Interesse der Ortskerngestaltung abgewichen werden. Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Material und Farbwahl sowie Gestaltung der Vorplätze und Bepflanzung.	
76.					3	Parallel zur Bahnhof-, Güter- und Dorfstrasse ist im Erdgeschoss das Wohnen nur auf den vom Strassenraum und öffentlichem Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Erdgeschosskote ist auf das Strassen- bzw. Trottoir Niveau auszurichten. Einfriedungen und Hecken zur Bahnhof-, Güter- und Dorfstrasse hin, die höher als 1.20 m sind, sind nicht zulässig.	
77.					4	Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität kann der Gemeinderat einen Masterplan erlassen, welcher begleitende Aussagen insbesondere zur Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthält. Der Masterplan dient als Grundlage für die Beurteilung von baulichen Veränderungen in dieser Zone.	
78.					5	Anlagen zur Autoparkierung sind in Einstellhallen oder im Gebäude zusammen zu fassen. Der Gemeinderat kann für ortsgerecht situierte und gestaltete Besucherparkplätze sowie für Vorhaben, bei denen die Einhaltung dieser Regel unverhältnismässig wäre, Ausnahmen gestatten.	
79.		5)	Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.		6	Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.	

80.		6)	Für Bauten in der Kernzone stehen die kommunalen Behörden dem Bauherrn schon vor der Projektbearbeitung als Berater zur Verfügung. Zu Baugesuchen in dieser Zone kann der Gemeinderat ein neutrales Fachguthaben betr. Einpassung (Ortsbildcharakter) einholen.			Für Bauten in der Kernzone stehen die kommunalen Behörden dem Bauherrn schon vor der Projektbearbeitung als Berater zur Verfügung. Zu Baugesuchen in dieser Zone kann der Gemeinderat ein neutrales Fachguthaben betr. Einpassung (Ortsbildcharakter) einholen.	Neu in § 62 und § 63 BNO geregelt
81.	--					§ 13 Dorfzone D	«Erhaltungszone»
82.					1	Die Dorfzone D dient der Erhaltung und der Weiterentwicklung des historischen Ortskerns, welcher durch die vorhandenen Wohnbauten, Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe charakterisiert ist.	
83.					2	Gebäude sind in erster Bautiefe als markante, strassenorientierte Einzelgebäude und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern. Einfriedungen und Hecken zur Dorfstrasse hin, die höher als 1.20 m sind, sind nicht zulässig.	
84.					3	Zulässig sind nur nach aussen geneigte Schrägdächer von mindestens 30° Neigung.	
85.					4	Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.	
86.	§ 7		Wohnzone W2 zweigeschossig			§ 14 Wohnzonen W-a und W-b	
87.			Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt. Reihenhausbauten können bis zu einer Gesamtlänge von 30 m bewilligt werden, wobei die Zuschläge gemäss § 32 BNO gelten. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.		1	Die Wohnzone W-a W2 ist mit Ausnahme von Reihenhäusern für Gebäude bis 4 Wohnungen bestimmt. Reihenhausbauten können bis zu einer Gesamtlänge von 30 m bewilligt werden, wobei die Zuschläge gemäss § 32 BNO gelten. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	
88.					2	In der Wohnzone W-b ist die Anzahl der Wohnungen unter Einhaltung der Mindestwohnungszahl gemäss § 10 frei.	
89.	§ 8		Wohn- und Gewerbezone WG2 zweigeschossig			§ 15 Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b	
90.		1)	Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.			Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.	neu in Tabelle § 9 BNO
91.		2)	Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.0 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.0 m errichtet werden.			Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.	neu in Tabelle § 9 BNO

92.				1	Arbeits- und Wohnnutzungen sind so anzuordnen, dass sie sich gegenseitig möglichst wenig beeinträchtigen.	
93.	§ 9	Wohnzone W3 dreigeschossig		Wohnzone W3 dreigeschossig		
94.		1)	Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau freistehender Einfamilienhäuser ist untersagt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.		Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau freistehender Einfamilienhäuser ist untersagt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	Versoben in § 14. Die beiden Wohnzonen werden neu in einem Paragraphen zusammengefasst.
95.	§ 10	Wohn- und Gewerbezone WG3 dreigeschossig		Wohn- und Gewerbezone WG3 dreigeschossig		
96.		1)	Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Für Wohnbauten ohne Gewerbe gelten die Grenzabstände der Wohnzone W3.		Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Für Wohnbauten ohne Gewerbe gelten die Grenzabstände der Wohnzone W3.	neu in Tabelle § 9 BNO; streichen falls Grenzabstände gleich wie in W-A
97.		2)	Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.0 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.0 m errichtet werden.			Versoben in § 15.
98.	§ 11	Gewerbezone G		§ 16 Arbeitszonen A-a und A-b		
99.		1)	Die Gewerbezone G ist für mässig störende Gewerbe- und Industriebauten bestimmt.		Die Gewerbezone G ist für mässig störende Gewerbe- und Industriebauten bestimmt.	neu in Tabelle § 9 BNO
100.		2)	Bürogebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind gestattet.	1	Bürogebäude und Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind gestattet.	
101.		3)	Bei Gewerbe- und Industriebauten entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen über Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände. Als max. Gebäude- resp. Firsthöhe gilt ein Richtwert von 20 m. Der Gemeinderat ist ermächtigt, eine Reduktion nach unten gegenüber angrenzenden Wohnzonen zu verlangen.	2	Bei Gewerbe- und Industriebauten entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen über Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände. Als max. Gebäude- resp. Firsthöhe gilt ein Richtwert von 20 m. Der Gemeinderat kann gegenüber angrenzenden Wohnzonen eine Reduktion der Gesamthöhe verlangen.	neu in Tabelle § 9 BNO, Höhe neu max. 15 (WA-a) resp. 20 m (WA-b) m
102.		4)	Die gewerblichen und industriellen Anlagen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu durchgrünen. Das gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkierungsanlagen. 10% der Grundstücksfläche sind für Grünanlagen zu reservieren. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung in Rechtskraft erwächst.	3	Die gewerblichen und industriellen Anlagen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu durchgrünen. Das gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkierungsanlagen. 10% der Grundstücksfläche sind als für Grünanlagen auszugestalten reservieren. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung in Rechtskraft erwächst. Im Aussenraum sind nutzergerechte Aufenthaltsbereiche	

						für Mitarbeitende zu gestalten, die mindestens über Sitzgelegenheiten und natürliche Beschattung verfügen.	
103.					4	Die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten sind emissionsarm und sorgfältig zu gestalten.	

104.	§ 12 Spezialzone Autoabbruch		§ 17 Spezialzone Autoabbruch SPA	
105.	1)	Die Spezialzone Autoabbruch SPA enthält Lagerplätze für Abbruchautos und Betriebsbauten für deren Verwertung sowie zwei betriebsbedingte Wohnungen. Betriebsfremde Anlagen sind nicht gestattet. Der möglichst guten landschaftlichen Eingliederung ist durch entsprechende Bepflanzung Rechnung zu tragen.	1	Die Spezialzone Autoabbruch SPA enthält ist für Lagerplätze für Abbruchautos und Betriebsbauten für deren Verwertung sowie zwei betriebsbedingte Wohnungen bestimmt . Betriebsfremde Anlagen sind nicht gestattet. Der möglichst guten landschaftlichen Eingliederung ist durch entsprechende Bepflanzung Rechnung zu tragen.
106.			2	Bei einer Betriebsaufgabe sind die gewerblich genutzten Anlagen und Bauwerke auf Kosten der Eigentümerschaft zurückzubauen und das Verfahren zur Rückführung in die Landwirtschaftszone einzuleiten.
107.	§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA		§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	
108.	1)	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist für bestehende und zukünftige Bauten, Grünanlagen, Spiel- und Erholungsgebiete im öffentlichen Interesse bestimmt.	1	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist für bestehende und zukünftige Bauten, Grünanlagen, Spiel- und Erholungsgebiete im öffentlichen Interesse bestimmt.
109.	2)	Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.	2	Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
110.			3	Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.
111.			4	Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

112.			§ 19 Grünzone G	
113.			1	<p>Die Grünzone dient der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes, der Freihaltung vor einer Überbauung, der Naherholung sowie dem Schutz von Naturobjekten.</p> <p>Um den neuen Sagipark grundeigentümergebunden im Bauzonenplan festzulegen, wird neu die Grünzone eingeführt. Die Grünzone ist dazu da, wichtige Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet im Zonenplan zu sichern und so vor Überbauungen zu schützen.</p> <p>Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird die Grünzone entlang des Sagiwegs festgelegt. Südlich, auf Parzelle Nr. 694, auf einer Breite von 20 m, sowie nördlich die gesamte Parzelle Nr. 679.</p>
114.	§ 13a Spezialzone Kompostieranlage		Spezialzone Kompostieranlage	
115.	1)	Die Spezialzone „Kompostieranlage“ dient zum Betrieb und Unterhalt einer Kompostieranlage für Grünabfälle.	4	<p>Die Spezialzone „Kompostieranlage“ dient zum Betrieb und Unterhalt einer Kompostieranlage für Grünabfälle.</p> <p>Die Spezialzone Kompostieranlage wurde nicht gemäss den nebenstehenden Bestimmungen genutzt, sondern als Landwirtschaftsfläche. Die Fläche wird dementsprechend in die Landwirtschaftszone umgezont. Die Bestimmungen in der BNO fallen weg.</p>
116.	2)	Bauten, Anlagen und Werke dürfen nur errichtet werden, wenn sie für die Nutzungsziele der Spezialzone notwendig sind.	2	<p>Bauten, Anlagen und Werke dürfen nur errichtet werden, wenn sie für die Nutzungsziele der Spezialzone notwendig sind.</p>
117.	3.2 Landwirtschaftszone		3.2 Landwirtschaftszone	
118.	§ 14 Landwirtschaftszone L		§ 20 Landwirtschaftszone LWZ	

119.	1)	In der Landwirtschaftszone L ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obstbau sowie produzierender Gartenbau zulässig. Kleinflächige Ersatzaufforstungen bis 30 a sind gestattet.	1	Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Kleinflächige Ersatzaufforstungen bis 30 a sind gestattet.	Verschieben in Absatz 3
120.	2)	Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.	2	Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischem und kantonalem Recht.	
121.			3	Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.	
122.			4	In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
123.	§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone		§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone		
124.	1)	Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.	1	Für alle Bauwerke Bauten und Anlagen ist in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen ein 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.	
125.	2)	Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.	2	Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse 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 privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4.00 m.	
126.	3)	In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	3	In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
127.	-	3.3 Schutzzonen	3.3 Schutzzonen		
128.	§ 16 Natur- und Landschaftsschutz		§ 22 Natur- und Landschaftsschutz Naturschutzzonen im Kulturland		
129.			1	Die Naturschutzzone NS dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte. Die Naturschutzzone «Unterer Sumpf» ist für die Anlage eines Feuchtbiotopes ausgedehnt.	Feuchtbiotop «Unterer Sumpf» ist mittlerweile angelegt.

130.				2	Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauwerke und dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.	
131.				3	In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.	
132.				4	Bauwerke und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.	
133.				5	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.	
134.	1)	Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan 1:5000 und im Bauzonenplan 1:2000 grundeigentümerverbindlich festgelegt.		5	Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan 1:5000 und im Bauzonenplan 1:2000 grundeigentümerverbindlich festgelegt.	Gestrichen, da diese im Bauzonen- und Kulturlandplan ersichtlich sind und neu in der Tabelle in § 22 Absatz 7 aufgeführt werden.
135.	2)	Das Naturschutzinventar hat keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.		6	Das Natur- und Landschaftsinventar hat keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben für die Interessenabwägung beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.	

136.				7	<p>Folgende Naturschutzzonentypen werden ausgeschieden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Schutz- und Wirkungsziele</th> <th>Bewirtschaftung, Unterhalt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Feuchtstandort (Fe)</td> <td>Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</td> <td>keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet, Streuschnitt und Pflegeeingriffe im Herbst/Winter, oder gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen</td> </tr> <tr> <td>Trockenstandort (T)</td> <td></td> <td>Gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Schutz- und Wirkungsziele	Bewirtschaftung, Unterhalt	Feuchtstandort (Fe)	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet, Streuschnitt und Pflegeeingriffe im Herbst/Winter, oder gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen	Trockenstandort (T)		Gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen	
Zone	Schutz- und Wirkungsziele	Bewirtschaftung, Unterhalt													
Feuchtstandort (Fe)	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet, Streuschnitt und Pflegeeingriffe im Herbst/Winter, oder gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen													
Trockenstandort (T)		Gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen													
137.			§ 23 Naturschutzzonen im Wald												
138.				1	Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.										
139.				2	Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).										
140.				3	Die besonderen Waldstandorte bezeichnen Waldbestände, die im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet je als typischer Bewuchschützenswert sind und weiterentwickelt werden sollen. Alte Laubbäume, vor allem Eichen, sind entlang der Waldränder und in Verjüngungsflächen zu erhalten. Die schutzwürdigen Pflanzen der Krautschicht oder Waldbäche und Feuchtstellen begleitende besondere Bestandesstrukturen sind zu erhalten. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.	Bestimmungen übernommen aus § 21 «Besondere Waldstandorte, Feuchtgebiete im Wald, Waldränder» der rechtskräftigen BNO									
141.				4	Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Naturschutzreglement und zusätzlich für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald besteht in diesen										

						besonderen Waldstandorten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.	
142.					5	Die Feuchtgebiete im Wald sind im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.	
143.					5	Soweit es biologisch sinnvoll erscheint, sind zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen.	
144.	§ 17 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege			§ 24 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege			
145.	1)	Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen möglichst aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden. Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. Kanton und dem Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter festgelegt. Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzziels notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18 c NHG).		1	Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen sind möglichst aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften und Bewirtschaftenden durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu unterhalten und zu pflegen gepflegt werden . Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. Kanton und der Grundeigentümerschaft bzw. dem Bewirtschaftenden festgelegt. Grundeigentümerschaften bzw. Bewirtschaftende haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt eine Grundeigentümerschaft die für das Erreichen des Schutzziels notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18 c NHG).		
146.	§ 18 Schutz der Magerwiesen und des Riedlandes			§ 24 Schutz der Magerwiesen und des Riedlandes			Wird geregelt mit Tabelle § 22 .
147.	1)	Magerwiesen und Riedland sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften.		1	Magerwiesen und Riedland nährstoffarme Feuchtwiesen sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften.		
148.	2)	Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung durch Grossvieh noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Aufforstungen sind nicht erlaubt.		2	Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung durch Grossvieh noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Aufforstungen sind nicht erlaubt.		
149.	§ 19 Naturschutzzone, spez. Bestimmungen			Naturschutzzone, spez. Bestimmungen			

150.	1)	Die Naturschutzzone NS dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte. Die Naturschutzzone «Unterer Sumpf» ist für die Anlage eines Feuchtbiotopes ausgeschieden.	1	Die Naturschutzzone NS dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte. Die Naturschutzzone «Unterer Sumpf» ist für die Anlage eines Feuchtbiotopes ausgeschieden.	Paragraf verschoben in den neuen § 22 und an die Muster-BNO angepasst.
151.	2)	Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.	2	Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.	
152.	3)	Es bestehen folgende Naturschutzzeinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.	3	Es bestehen folgende Naturschutzzeinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.	
153.	§ 20 Uferschutzstreifen im Kulturland und im Baugebiet		Uferschutzstreifen im Kulturland und im Baugebiet		Wird durch die Einführung des Gewässerraums gemäss § 41ff GschV ersetzt (§ 30 BNO).
154.	1)	Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung werden im Kulturland und im Baugebiet Uferschutzstreifen als überlagerte Schutzzonen ausgeschieden: a) im Kulturland durch eine symbolische Bezeichnung von ca. 2 - 3 m Breite je nach Topographie, je gemessen vom Ufer aus; b) im Baugebiet durch eine schwarze Schraffur, deren Breite angegeben ist.	1	Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung werden im Kulturland und im Baugebiet Uferschutzstreifen als überlagerte Schutzzonen ausgeschieden: a) — im Kulturland durch eine symbolische Bezeichnung von ca. 2—3 m Breite je nach Topographie, je gemessen vom Ufer aus; im Baugebiet durch eine schwarze Schraffur, deren Breite angegeben ist.	
155.	2)	Innerhalb des Uferschutzstreifens sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet mit Ausnahme notwendiger Erschliessungsbauten.	2	Innerhalb des Uferschutzstreifens sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet mit Ausnahme notwendiger Erschliessungsbauten.	
156.	3)	Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können ausserhalb des Baugebietes als Heuwiese und innerhalb des Baugebietes als Familiengärten genutzt werden.	3	Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können ausserhalb des Baugebietes als Heuwiese und innerhalb des Baugebietes als Familiengärten genutzt werden.	
157.	3.4 Ueberlagerte Schutzzonen		3.4 Überlagerte Schutzzonen		
158.	§ 21 Besondere Waldstandorte, Feuchtgebiete im Wald, Waldränder		Besondere Waldstandorte, Feuchtgebiete im Wald, Waldränder		

159.	1)	Die besonderen Waldstandorte bezeichnen Waldbestände, die im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet je als typischer Bewuchs schützenswert sind und weiterentwickelt werden sollen. Alte Laubbäume, vor allem Eichen, sind entlang der Waldränder und in Verjüngungsflächen zu erhalten. Die schutzwürdigen Pflanzen der Krautschicht oder Waldbäche und Feuchtstellen begleitende besondere Bestandesstrukturen sind zu erhalten. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.		1	Die besonderen Waldstandorte bezeichnen Waldbestände, die im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet je als typischer Bewuchs schützenswert sind und weiterentwickelt werden sollen. Alte Laubbäume, vor allem Eichen, sind entlang der Waldränder und in Verjüngungsflächen zu erhalten. Die schutzwürdigen Pflanzen der Krautschicht oder Waldbäche und Feuchtstellen begleitende besondere Bestandesstrukturen sind zu erhalten. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.	In den neuen § 23 «Naturschutz-zonen im Wald» integriert (siehe oben).
160.	2)	Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Naturschutzreglement und zusätzlich für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldstandorten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.		2	Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Naturschutzreglement und zusätzlich für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldstandorten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.	
161.	3)	Die Feuchtgebiete im Wald sind im Kulturlandplan dargestellt.		3	Die Feuchtgebiete im Wald sind im Kulturlandplan dargestellt.	
162.	4)	Soweit es biologisch sinnvoll erscheint, sind zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen.		4	Soweit es biologisch sinnvoll erscheint, sind zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen.	
163.	§ 22 Landschaftsschutzzone			§ 25 Landschaftsschutzzone L		
164.	1)	Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind grundsätzlich verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 14 BNO.		1	Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone LWZ überlagert. Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauwerke Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen abgesehen von den in Abs. 2 genannten Ausnahmen sind grundsätzlich verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 20 BNO.	
165.	2)	Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.		2	Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) und weitere Bauwerke Bauten und Anlagen , insbesondere für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen sowie Flur- und Wanderwege, Bauwerke Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen	

					sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	
166.				§ 26 Zone zur Förderung von Hochstammobstgärten		
167.				1	Die Zone zur Förderung von Hochstammobstgärten (ZHO) ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient der Erhaltung und Förderung der ortsbildprägenden Hochstammobstgärten.	
168.				2	In den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Zonen sind die Hochstammobstbäume bei Überalterung durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen. Überlagert die Zone die Bauzone, entfallen die Ersatzaufgaben.	
169.				§ 27 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland		
170.				1	Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass <ul style="list-style-type: none"> a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und c) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterliegende zu erwarten sind. 	Mit diesem Paragraphen werden die bestehende Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebietes freigehalten, welche wichtig für die Retention sind. Dazu gehören auch Flächen, die als zusätzliche Abflusskorridore im Ereignisfall dienen. Die Einzonung und weitere Überbauung von überschwemmungsgefährdeten Gebieten und Flächen für den Hochwasserrückhalt ist nur ausnahmsweise zulässig. Gemäss Richtplankapitel L 1.2 umfasst das hochwassergefährdete Gebiet die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss "Gefahrenkarten Hochwasser". Ausserhalb des Untersuchungsgebiets der "Gefahrenkarten Hochwasser" umfasst es das "Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser ausserhalb des Siedlungsgebiets" gemäss
171.			2	Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.		
172.				3	Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	

							"Gefahrenhinweiskarte Hochwasser" vom März 2002 (Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung Ziff. 3.1).
173.					§ 28 Hochwassergefahrenzone		
174.				1	Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauwerke vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.		Dieser Paragraf wurden gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Damit die Gefahrenkarte in der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung umgesetzt werden kann, wurde ein Spezialplan Hochwasserschutz erarbeitet, welcher die Hochwasserschutzgefahrenzonen ausweist.
175.				2	In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszüge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.		
176.				3	In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauwerke wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszüge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig. Für die Objekte "Objektbezeichnung" gelten folgende Hochwasserschutzziele:		
177.					4	Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.	
178.					5	In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.	
179.					6	Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte	

						und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.	
180.				7		Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.	
181.				§ 29 Schutz vor Oberflächenabfluss			
182.				1		Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete sind solche, bei denen entsprechende Ereignisse bekannt sind und solche, die die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss aufzeigt.	Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und neu eingeführt. Mit diesem Paragraphen ist bei Neu-, Um- und Anbauten in Hang- und Muldenlagen der Schutz vor ablaufendem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Neben den eigentlichen Gefahren von Hochwasser, welche bei überlaufenden Gewässern entstehen, birgt auch der Abfluss von Oberflächenwasser Gefahren. Mit der neuen Karte des Bundes kann aufgezeigt werden, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht, diese ist in die Planung einzubeziehen (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).
183.				2	Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.		
184.				3	Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.		
185.				§ 30 Gewässerraum			
186.				1		Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert. Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet.	
187.				2		Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauwerken und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.	

188.				3	Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.	
189.				3.5 Schutzobjekte		
190.				§ 31 Kommunale Kulturdenkmäler		
191.				1	Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob ein Gebäude, das im Bauinventar und zur Orientierung im allgemeinen Nutzungsplan aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.	
192.				2	Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.	
193.				3	Die Umgebung der Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	
194.				4	Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.	
195.				5	Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen dem Baubewilligungsverfahren entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.	
196.				6	Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Kulturdenkmals mit Substanzschutz tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.	
197.				7	Die unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler mit Substanzschutz sind als Orientierungsinhalt im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.	
198.				8	Die Gemeinde kann im Rahmen des jährlichen Budgets Beiträge leisten. Der Gemeinderat kann eine entsprechende Richtlinie erlassen.	
199.				§ 32 Kulturobjekte		

200.				1	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten sowie nachfolgend und im Anhang II: «Liste der Kulturobjekte» aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.													
201.				2	<p>Folgende Kulturobjekttypen sind geschützt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Kulturobjekte</i></th> <th><i>Schutz- und Wirkungsziele</i></th> <th><i>Bewirtschaftung, Unterhalt</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grenzstein (G)</td> <td>Kulturrelikt, Ablesbarkeit / Symbol der Staatsgeschichte</td> <td>Freihaltung durch Mahd. Erhalt in seiner Ursprünglichkeit.</td> </tr> <tr> <td>Brunnen (Br)</td> <td>Freiraumqualität, Kulturrelikt</td> <td>Erhalt in seiner Funktion und Ursprünglichkeit.</td> </tr> <tr> <td>Steinbruch (St)</td> <td>Freiraumqualität, Kulturrelikt, Geologisches Fenster (Landschaftsgenese)</td> <td>Unterhalt der Erholungsinfrastruktur. Freihaltung der Bildhauereien.</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Kulturobjekte</i>	<i>Schutz- und Wirkungsziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt</i>	Grenzstein (G)	Kulturrelikt, Ablesbarkeit / Symbol der Staatsgeschichte	Freihaltung durch Mahd. Erhalt in seiner Ursprünglichkeit.	Brunnen (Br)	Freiraumqualität, Kulturrelikt	Erhalt in seiner Funktion und Ursprünglichkeit.	Steinbruch (St)	Freiraumqualität, Kulturrelikt, Geologisches Fenster (Landschaftsgenese)	Unterhalt der Erholungsinfrastruktur. Freihaltung der Bildhauereien.	
<i>Kulturobjekte</i>	<i>Schutz- und Wirkungsziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt</i>																
Grenzstein (G)	Kulturrelikt, Ablesbarkeit / Symbol der Staatsgeschichte	Freihaltung durch Mahd. Erhalt in seiner Ursprünglichkeit.																
Brunnen (Br)	Freiraumqualität, Kulturrelikt	Erhalt in seiner Funktion und Ursprünglichkeit.																
Steinbruch (St)	Freiraumqualität, Kulturrelikt, Geologisches Fenster (Landschaftsgenese)	Unterhalt der Erholungsinfrastruktur. Freihaltung der Bildhauereien.																
202.				§ 33 Naturobjekte														
203.				1	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten sowie nachfolgend und im Anhang IV «Liste der geschützten Naturobjekte» aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.													
204.					<p>Folgende Naturobjekttypen sind geschützt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Naturobjekte</i></th> <th><i>Schutz- und Wirkungsziele</i></th> <th><i>Bewirtschaftung, Unterhalt</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hecken und Feldgehölze mit Pufferstreifen (H, FG)</td> <td>Brut- und Nahrungsbiotop, Gliederung der Landschaft, Lebensraumvernetzung</td> <td>Vgl. § 34</td> </tr> <tr> <td>Geschützter Waldrand (GW)</td> <td>Artenreichtum, Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</td> <td>Pflege gemäss Naturschutzprogramm Wald</td> </tr> <tr> <td>Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen (B, BR, BG)</td> <td>Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement, Kulturrelikt</td> <td>Fachgerechte Pflege und vgl. § 35</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Naturobjekte</i>	<i>Schutz- und Wirkungsziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt</i>	Hecken und Feldgehölze mit Pufferstreifen (H, FG)	Brut- und Nahrungsbiotop, Gliederung der Landschaft, Lebensraumvernetzung	Vgl. § 34	Geschützter Waldrand (GW)	Artenreichtum, Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	Pflege gemäss Naturschutzprogramm Wald	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen (B, BR, BG)	Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement, Kulturrelikt	Fachgerechte Pflege und vgl. § 35	
<i>Naturobjekte</i>	<i>Schutz- und Wirkungsziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt</i>																
Hecken und Feldgehölze mit Pufferstreifen (H, FG)	Brut- und Nahrungsbiotop, Gliederung der Landschaft, Lebensraumvernetzung	Vgl. § 34																
Geschützter Waldrand (GW)	Artenreichtum, Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	Pflege gemäss Naturschutzprogramm Wald																
Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen (B, BR, BG)	Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement, Kulturrelikt	Fachgerechte Pflege und vgl. § 35																

						Weihler (W)	Laichgebiet, Brutbiotop	Pflege gemäss Bewirtschaftungsvereinbarung	
						Findling (Fi)	Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement, geo-vgl. § 37 logisches Relikt		
205.	§ 23	Schutz der Hecken, Feld- und Ufergehölze			§ 34	Schutz der Hecken und Feldgehölze und Ufergehölze			
206.		1)	Gehölze und Hecken erfüllen eine landschaftsgliedernde Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz). Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen.		1	Hecken und Feldgehölze erfüllen eine landschaftsgliedernde und ökologische Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz). Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen.			Die Ufergehölze werden durch die Einführung des Gewässer- raums gemäss § 41ff GschV ausreichend geschützt, weshalb sie hier gestrichen werden können, (§ 30 BNO).
207.		2)	Eine Beseitigung von Gehölzen und Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Zustimmung durch das Baudepartement.		2	Eine Beseitigung von Hecken und Feldgehölze aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Zustimmung durch das Baudepartement.			
208.		3)	Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.		3	Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.			
209.		4)	Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.		4	Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.			
210.					5	Die Pflege darf nur während der Vegetationsruhe, zwischen November und März, stattfinden. Bei Hecken, die reich an fruchtragenden Arten sind, ist die Pflege erst im Februar / März durchführen.			
211.	§ 24	Schutz von Einzelbäumen			§ 35	Schutz von Einzelbäumen			
212.		1)	Das Siedlungsbild und die Landschaft von Safenwil werden durch den Bestand von freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt. Ihre Erhaltung und Neuanpflanzung liegt im öffentlichen Interesse.			Das Siedlungsbild und die Landschaft von Safenwil werden durch den Bestand von freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt. Ihre Erhaltung und Neuanpflanzung liegen im öffentlichen Interesse.			Erläuterungstext, rechtlich nicht notwendig.
213.		2)	Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten, markanten Einzelbäume sind geschützt. Bei Ueberalterung sind sie durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.		1	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten, markanten Einzelbäume sind geschützt. Bei natürlichem Abgang Überalterung sind sie durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.			

214.				§ 36 Wiederherstellungspflicht	
215.				1	Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlost lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.
216.	§ 25 Schutz der geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine			§ 37 Schutz der geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine	
217.	1)	Die geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine, die erhalten werden sollen, sind im Kulturlandplan bezeichnet. Die Pflege- und Unterhaltmassnahmen werden im Naturschutzreglement näher umschrieben.		1	Die geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine, die erhalten werden sollen, sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet. Die Pflege- und Unterhaltmassnahmen werden im Naturschutzreglement näher umschrieben.
218.	§ 26 Schutz der Bäche und Weiher			§ 37 Schutz der Bäche und Weiher	
219.	1)	Die natürlichen Bachläufe, natürlichen und künstlich geschaffenen Weiher in der Flur und im Wald sind zu erhalten. Wo eingedolte Bäche wieder offen geführt werden können, sind die entsprechenden Massnahmen zu treffen. Notwendige Bachverbauungen sind nach Möglichkeit mit der Lebendverbau-Methode vorzunehmen. Die Wasserflächen und der charakteristische Pflanzenbestand dürfen weder durch Düngung beeinträchtigt noch durch andere Vorkehren verändert werden.		4	Die natürlichen Bachläufe, natürlichen und künstlich geschaffenen Weiher in der Flur und im Wald sind zu erhalten. Wo eingedolte Bäche wieder offen geführt werden können, sind die entsprechenden Massnahmen zu treffen. Notwendige Bachverbauungen sind nach Möglichkeit mit der Lebendverbau-Methode vorzunehmen. Die Wasserflächen und der charakteristische Pflanzenbestand dürfen weder durch Düngung beeinträchtigt noch durch andere Vorkehren verändert werden.
220.	§ 27 Uebrigtes Gebiet			§ 38 Uebrigtes Gebiet	
221.	1)	Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als Uebrigtes Gebiet bezeichnet.		4	Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als Uebrigtes Gebiet bezeichnet.
222.	2)	Die Vorschriften der Landwirtschaftszone gelten sinngemäss. Bauten und Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.		2	Die Vorschriften der Landwirtschaftszone gelten sinngemäss. Bauten und Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

223.	4. Definitionen		4. Baubegriffe und Messweisen	
224.	4.1 Ausnützungen		4.1 Ausnützungen	
225.	§ 28 Ausnützungsziffer		§ 38 Ausnützungsziffer	
226.	1)	Dach, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.	1 Dach, Attika- und Geschossflächen unter 1.50 m lichter Höhe sowie Untergeschosse im Sinne von § 23 BauV werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.	Um mit der AZ das Volumen eines Gebäudes nachvollziehbarer zu bestimmen, werden neu die obersten Geschosse (ehemals Dach- und Attikageschosse) neu ebenfalls mit berechnet. Dazu sind die bisherigen AZ angemessen zu erhöhen
227.	2)	Für Flächen, die der Erschliessung des Gebäudes speziell für rollstuhlgängige Benutzer dienen und für unbeheizte Wintergärten kann ein Ausnützungszuschlag bis 10% der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit gewährt werden.	Für Flächen, die der Erschliessung des Gebäudes speziell für rollstuhlgängige Benutzer dienen und für unbeheizte Wintergärten kann ein Ausnützungszuschlag bis 10% der anrechenbaren Geschossfläche aGF pro Wohneinheit gewährt werden.	Gemäss BauV können behindertengerechte Erschliessungen nicht mehr in Abzug gebracht werden.
228.			§ 39 Abgrabungen am Gebäude	
229.			1 Bei Abgrabungen am Gebäude von mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge (inkl. Hauseingängen und Garagenzufahrten gemäss Abs. 2) reduziert sich die zonengemässe Gesamthöhe gemäss § 9 um das entsprechende Mass der Abgrabung.	
230.			2 Die Reduktion gemäss Abs. 1 gilt nicht für Keller- und Hauseingänge sowie Garagenzufahrten bis zu maximal 6.00 m Breite.	
231.	4.2 Gewerbe			
232.	§ 29 Gewerbe		§ 40 Definitionen Wohnen und Gewerbe	
233.			1 Wohnnutzung erfasst das auf Dauer angelegte Wohnen, einschliesslich betreute Wohnnutzung.	
234.			2 Betriebsnutzung ist jede nicht der dauernden Wohnnutzung dienende Arbeits- und Freizeitnutzung, namentlich Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung, Gastwirtschaft, Hotellerie, Gesundheit, Unterhaltung, Kultur, Bildung und Sport.	In diesem Paragraphen wird die neue Definition von Gewerbe bzw. Betriebsnutzungen benutzt.

235.		1)	Als nicht störende Gewerbe 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.		3	Als nicht störend gilt eine Betriebsnutzung, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfaltet, als sie aus der Wohnnutzung entstehen, namentlich mit nur geringem eigenen sowie Kunden- und Besucherverkehr.	
236.		2)	Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.		4	Als mässig störend gilt eine Betriebsnutzung mit grösseren Auswirkungen als gemäss Abs. 1, soweit sie die üblichen Betriebszeiten ihrer Art einhalten. Als üblich gelten für Gastgewerbebetriebe die ordentlichen Betriebszeiten gemäss kantonaler Gesetzgebung, für nicht gastgewerbliche Kulturbetriebe die veranstaltungsspezifischen Betriebszeiten. Von der Üblichkeit abweichende, längere oder kürzere Betriebszeiten können unter Abwägung aller Interessen, namentlich des Quartiercharakters, bewilligt bzw. angeordnet werden.	
237.					5	Als stark störend gilt jede andere Betriebsnutzung. Zusätzlich gelten Betriebe, die ein hohes Mass von nicht quartierüblichem Verkehr verursachen, als stark störend.	
238.				§ 41 Verkaufsflächen			
239.					1	Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem im kantonalen Richtplan, resp. dem in der Norm VSS 40281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.	
240.					2	In der Zentrumszone Z sind Verkaufsnutzungen bis zu 2000 m ² Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig. Ausgenommen sind Verkaufsflächen für Motorfahrzeuge.	
241.					3	In der Wohn- und Arbeitszone WA-b sind Verkaufsnutzungen bis zu 800 m ² Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig. Ausgenommen sind Verkaufsflächen für Motorfahrzeuge.	
242.					4	In der Dorfzone legt der Gemeinderat die zulässige Nettoladenfläche von Verkaufsnutzungen projektspezifisch fest.	
243.					5	In der Wohn- und Arbeitszone WA-a und den Arbeitszonen sind Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) bis zu 300 m ² pro Betrieb zulässig.	
244.	4.3 Abstände						
245.	§ 30 Ungleichverteilung der Grenzabstände			§ 42 Ungleichverteilung der Grenzabstände			

246.		1)	Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.		1	Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.	
247.		2)	Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.		2	Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen und im Grundbuch ein entsprechendes Recht einzutragen.	
248.					3	Gegenüber einem Gebäude, welches vor Inkrafttreten der vorliegenden BNO bewilligt worden ist und den zonengemässen Grenzabstand nicht mehr einhält, muss ein neues Gebäude nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhalten, wenn die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.	
249.	§ 31 Abstand gegenüber dem Kulturland			§ 43 Abstand gegenüber dem Kulturland			
250.		1)	Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.		1	Für den Abstand gegenüber dem Kulturland gilt § 29 BauV. Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.	§ 29 BauV Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, der a) für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht, b) für Stütz- und Einfriedungsmauern 60 cm beträgt. Für Stützmauern, die grösser sind als 2,40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe.
251.		2)	Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).		2	Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).	
252.	§ 32 Mehrlängenzuschlag			§ 44 Mehrlängenzuschlag			
253.		1)	Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens 4.0 m.		1	Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge in den Wohnzonen W-a und W-b sowie den Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens 4.0 m.	

254.		2)	Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprungs verringert werden.		2	Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprungs verringert werden.	
255.	4.4 Arealüberbauung			4.4 Arealüberbauung			
256.	§ 33 Voraussetzungen			Voraussetzungen			
257.		1)	Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens – Zone W2: 2'500 m ² – Zone WG2: 3'000 m ² – Zone W3: 4'000 m ² – Zone WG3: 4'000 m ² aufweist.		1	Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens – Zone W2: 2'500 m² – Zone WG2: 3'000 m² – Zone W3: 4'000 m² – Zone WG3: 4'000 m² aufweist.	Diese Bestimmung wird in den neuen § 5 «Anforderungen an Gestaltungspläne und Arealüberbauungen» umformuliert.
258.	§ 34 Abweichungen von der Bauweise			Abweichungen von der Bauweise			
259.		1)	Arealüberbauungen können von der zonengemässen Bauweise abweichen: a) Ausnützungsziffer (AZ): in den Zonen W3 und WG3 Erhöhung der maximalen AZ um 0.1 b) Gebäude und Firsthöhen: in Zone W2: keine Abweichung in Zone WG2: Gebäudehöhe 11 m, Firsthöhe 14 m in Zone W3 und WG3: Gebäudehöhe 14 m, Firsthöhe 18 m		1	Arealüberbauungen können von der zonengemässen Bauweise abweichen: a) Ausnützungsziffer (AZ): in den Zonen W3 und WG3 Erhöhung der maximalen AZ um 0.1 b) Gebäude und Firsthöhen: in Zone W2: keine Abweichung in Zone WG2: Gebäudehöhe 11 m, Firsthöhe 14 m in Zone W3 und WG3: Gebäudehöhe 14 m, Firsthöhe 18 m	Diese Bestimmung wird in den neuen § 5 «Anforderungen an Gestaltungspläne und Arealüberbauungen» umformuliert.
260.		2)	Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf (Winter- Mittelwert) und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonen-gemässen Ueberbauung betroffen werden. Bei Erhöhung der Geschosszahlen ist der Grenzabstand um die halbe Gebäudehöhe zu vergrössern. Attikageschosse werden dabei nicht mitgerechnet.		2	Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf (Winter- Mittelwert) und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonen-gemässen Ueberbauung betroffen werden. Bei Erhöhung der Geschosszahlen ist der Grenzabstand um die halbe Gebäudehöhe zu vergrössern. Attikageschosse werden dabei nicht mitgerechnet.	
261.	§ 35 Bewilligungsverfahren			Bewilligungsverfahren			
262.		1)	Arealüberbauungen bedingen ein alle Bauten umfassendes Baugesuch mit Modell.				Diese Bestimmung wird in den neuen § 5 «Anforderungen an

						Gestaltungspläne und Arealüberbauungen» umformuliert.
263.	5. Bauvorschriften		5. Bauvorschriften			
264.			5.1 Ausstattung			
265.			§ 45 Parkfelder			
266.			1	Die Anzahl zulässiger Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.	Der Paragraph über die Parkfelder wird auf Grundlage des Muster-BNO umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst. § 43ff BauV schreibt für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personewagen zwingend die Norm VSS SN 640 281 vor.	
267.		2	Bei Wohnnutzungen gilt der Richtwert gemäss der massgebenden VSS-Norm als untere Grenze zur Bestimmung der Anzahl Pflichtparkfelder.			
268.		3	Bei allen übrigen Nutzungen legt der Gemeinderat im Sinne der massgebenden VSS-Norm die Anzahl zulässiger Parkfelder im Einzelfall fest.			
269.		4	Der Gemeinderat kann eine etappenweise Schaffung der Parkfelder bewilligen.			
270.			5	Der Gemeinderat kann bei Vorhaben ausserhalb der Arbeitszonen, die 10 und mehr Parkfelder erfordern, verlangen, dass die Parkfelder ganz oder teilweise unterirdisch oder im Gebäude realisiert werden.		
271.			6	Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung die Anzahl Pflichtparkfelder herauf- oder herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen.		
272.			7	Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann, mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besucherinnen und Besucher, bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 56.		
273.			8	Grössere Verkehrserzeugende, die mehr als 50 Parkfelder und mehr als 30 Vollzeitstellen aufweisen, können beim Neu- und Umbau von Bauten und Anlagen, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzepts verpflichtet werden.		
274.			9	Der Gemeinderat kann zur Parkierung auf öffentlichem und privatem Grund sowie zur Ersatzabgabe ein Reglement erlassen.		

275.	§ 36	Anordnung der Garagen und Abstellplätze		§ 46	Anordnung der Garagen und Fahrradunterständen		
276.		1)	Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.			Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar möglichst wenig beeinträchtigt werden.	
277.		2)	Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erforderlich machen, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.			Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erforderlich machen, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.	Fahrräder neu in § 53 Abs. 2 Neu in § 45 Abs. 3 geregelt
278.		3)	In Hanglagen mit mehr als 30% Neigung können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zur Strasse- beziehungsweise Gehweglinie kann auf 2 m reduziert werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs entsteht.	1		In Hanglagen mit mehr als 10% 30% Neigung können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zur Strasse- beziehungsweise Gehweglinie kann auf 2 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs entsteht.	
279.				2		Der Abstand zur Strasse- beziehungsweise Gehweglinie kann für Fahrradunterstände auf 2 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.	
280.	§ 37	Garagenvorplätze Zufahrten		§ 47	Garagenvorplätze Zufahrten		
281.		1)	Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen mindestens eine Tiefe von 5.0 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.0 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.	1		Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen mindestens eine Tiefe von 5.0 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.0 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.	
282.		2)	Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.0 m mit einer Neigung von höchstens 5% an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Ueber die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.	2		Ungedeckte Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.0 m mit einer Neigung von höchstens 5% an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.	
283.		3)	Bei Garageeinbauten in schon bestehende Gebäude gelten diese Bestimmungen als Richtlinie.	2		Bei Garageeinbauten in schon bestehende Gebäude gelten diese Bestimmungen als Richtlinie.	
284.	§ 38	Spielplätze		§ 48	Spielplätze und Freizeitanlagen		
285.		1)	Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.	1		Bei Wohnbauten mit vier und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Die Fläche der Spielplätze und Freizeitanlagen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche	

						aGF zu betragen. Bei ihrer Die Ausgestaltung ist auf die Bedürfnisse der Nutzenden auszurichten. Rücksicht zu nehmen.	
286.		2)	Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.		2	Die Bereitstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen Kinderspielplätzen und Spielflächen kann ausnahmsweise auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerschaften erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von den Nutzenden gefahrlos erreicht werden können. Der Bestand muss dauerhaft rechtlich gesichert sein.	
287.				5.2 Technische Bauvorschriften			
288.	§ 39 Allgemeine Anforderungen			§ 49 Allgemeine Anforderungen			
289.		1)	Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.		1	Bauwerke sind qualitativ und nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu entwickeln und zu gestalten. Sie sind mindestens in einer ortstypisch angemessenen architektonischen und technischen Qualität zu erstellen. Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.	
290.		2)	Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.		2	Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.	
291.					3	Bauwerke sind hinsichtlich des einfachen, regelmässigen und langfristigen Betriebs, Unterhalt und Instandsetzung zu konzipieren. Der Nachweis hat spätestens bei der Bauabnahme zu erfolgen. Mangelnde Sorgfalt bei der Erstellung wie auch beim anschliessenden Unterhalt können vom Gemeinderat mit der Verweigerung der Nutzungsfreigabe respektive mit einer Reduktion der steuerlichen Abzüge auf der Gesamtliegenschaft belegt werden.	
292.					4	Einschbare Baumassnahmen sind in einer vernünftigen Frist umzusetzen. Baustelleneinrichtungen, Einzäunungen, Lagerflächen etc. sind nur während dem Baustellenbetrieb zulässig. Unterbrechungen von mehr als 3 Monaten, ausgenommen Verfahrensfristen, führen zu einer Instandsetzungspflicht der Aussenräume. Ausgenommen bleiben Sicherungsmassnahmen.	

293.	§ 40 Energiesparmassnahmen		§ 50 Energiesparmassnahmen und -effizienz		
294.			1	Auf kommunalen Kulturdenkmälern sind Energieerzeugungsanlagen möglichst in die Dachkonstruktion zu integrieren. Die Gemeinde kann für Solaranlagen auf Schutzobjekten Auflagen zu gestalterischer Anordnung erlassen oder die Realisierung von Solaranlagen ganz ausschliessen.	
295.	1)	Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.		Aussenwände dürfen nachgedämmt nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.	Bereits durch BauV geregelt:
296.			2	Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.	
297.			3	Die Gemeinde kann verlangen, dass Vorinstallationen für künftige Energienutzungen realisiert werden.	
298.			5.3 Wohnhygiene		
299.	§ 41 Ausrichtung der Wohnungen		§ 51 Ausrichtung Orientierung der Wohnung		
300.	1)	Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. Die Fensterfläche (Rohlicht-mass) hat mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m ² zu betragen. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Bauhöhe von 1.2 m.	1	Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden Nordost bis Nordwest orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. nicht zulässig . Die Fensterfläche (Rohlicht-mass) hat mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Bauhöhe von 1.2 m.	Folgender Abschnitt wurde in Paragraph § 52 verschoben und umformuliert.
301.			2	Neue Wohnungsbauten haben ausreichende Aussennutzflächen wie Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen, ausgenommen Dachwohnungen.	
302.	§ 42 Raummasse		§ 52 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Sammelstellen		

303.		1)	Die lichte Höhe von Wohn, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.35 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.20 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, mindestens aber 8 m ² , eine Höhe von 2.30 m aufweisen.		1	Die lichte Höhe von Wohn, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.35 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.20 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, mindestens aber 8 m ² , eine Höhe von 2.30 m aufweisen.	
304.					2	Die Fensterfläche je Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsraum hat mind. 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.	
305.					3	Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.	
306.					4	In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen müssen für jede Wohnung zweckmässige Nebenräume wie Reduits, Estrich- und Kellerräume geschaffen werden.	
307.		2)	Wohn-, Arbeits- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern müssen eine Mindestfläche von 10 m ² aufweisen.		5	In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen müssen Wohn-, Arbeits- und Schlafräume eine Mindestfläche von 10 m ² aufweisen.	
308.					6	Bei Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen sind nach Vorgabe der Gemeinde ausreichend Sammelstellen für die gängigen Abfallarten zu schaffen	
309.		3)	Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.		7	Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.	
310.	§ 43	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern		§ 53	Fahrräder-Nebenräume in und bei Mehrfamilienhäusern		
311.		1)	In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.		1	In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen. In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, E-Bikes, Motorfahrräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen usw. vorzusehen. Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung und technische Ausgestaltung gelten die Normen, auf welche die kantonale Gesetzgebung verweist.	
312.					2	Bei öffentlich zugänglichen Bauwerken ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher und ebenerdiger Fahrradabstellplätze bereitzustellen.	
313.		2)	Zu jeder Wohnung sind genügend Abstellräume im Keller und im Estrich vorzusehen. Wo ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der		3	Zu jeder Wohnung sind genügend Abstellräume im Keller und im Estrich vorzusehen. Wo ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der	Neue Regelung in § 52 Abs. 4

			entsprechende Platz innerhalb der Wohnung oder auf demselben Geschoss zu schaffen.		entsprechende Platz innerhalb der Wohnung oder auf demselben Geschoss zu schaffen.	
314.		3)	Es sind Kehrriech-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Containerplätze und Sammelstellen für kompostierbares Material zu schaffen.		Es sind Kehrriech-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Containerplätze und Sammelstellen für kompostierbares Material zu schaffen.	Umformuliert und verschoben in § 52 Abs. 6
315.	§ 44	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen		Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen		
316.		1	Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.		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.	
317.	§ 45	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke; Strassennamen, Gebäudenummerierung		§ 54	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke; Strassennamen, Gebäudenummerierung Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	
318.		1	Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.		1 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.	
319.		2	Oeffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.		2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.	
320.		3	Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.		3 Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.	
321.		4	Die Benennung aller Strassen, Wege und Plätze sowie die strassenweise Gebäudenummerierung ist Sache des Gemeinderates.		4 Die Benennung aller Strassen, Wege und Plätze sowie die strassenweise Gebäudenummerierung ist Sache des Gemeinderates.	
322.				§ 55	Klimagerechte Umgebungsgestaltung	
323.					1 Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören: a) eine ausreichende Beschattung b) eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Frischluftkorridoren	

					<ul style="list-style-type: none"> c) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen, d) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren. <p>Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern können.</p>	
324.				2	<p>Bei Neu- und Umgestaltungen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der situationsgerecht folgenden Zielsetzungen nachkommt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) grosszügige und attraktive Gesamtanlage b) Verzicht auf Schottergärten ohne ökologischen Wert; Ausnahme: für den Fassadenschutz c) möglichst geringe topografische Veränderungen mit natürliche Terrainanschlüssen an die angrenzenden Grundstücke d) gute Durchgrünung, mit überwiegend standortgerechten Pflanzen unterschiedlicher Wuchshöhe e) sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung f) auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Abstellplätze für Fahrräder, Wege und Plätze. 	
325.				3	<p>In den Wohnzonen und den Wohn- und Arbeitszonen sind 50 Prozent der nicht mit Gebäuden belegten Fläche gemäss den Zielsetzungen nach Abs. 1 zu begrünen. Werden diese Flächen unterbaut so sind für die Bepflanzung mindestens 50 cm Überdeckung zu realisieren. Der Gemeinderat kann Vorhaben, bei denen die Einhaltung dieser Regeln unverhältnismässig wäre (z.B. kleine respektive ungünstig geformte Parzellen, spezielle Erschliessungsaufgaben), Ausnahmen gestatten.</p>	
326.				4	<p>Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	
327.				§ 56 Mobilitätskonzept		

328.				1	Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.	Dieser Paragraph wurde grösstenteils gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Ziel eines Mobilitätskonzeptes ist es die Mobilitätsbedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden und Verkehrsträger aufeinander und die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen der Gemeinde abzustimmen. Dabei sollen die Ziele der Mobilitätsvermeidung, -gestaltung und des Mobilitätsmanagement umgesetzt werden. Das Mobilitätskonzept soll insbesondere bei Sondernutzungsplanungen Anwendung finden. Wichtig ist auch, dass die Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept sowie dessen Controlling im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung eingetragen ist.
329.			2	Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.		
330.			3	Im Mobilitätskonzept aufzuzeigen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen: a) monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohnenden) b) Bedarfsgerechtes Car Sharing-Angebot c) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs (z.B. Ökobonus) d) Monitoring/Controlling e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.		
331.			4	Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung in der Sondernutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren.		
332.			5	Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.		
333.			6	Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen.		
334.	6. Schutzvorschriften			6. Schutzvorschriften		
335.	6.1 Ortsbildschutz			6.1 Ortsbildschutz		
336.	§ 46 Ortsbildschutz			Ortsbildschutz		

337.	1)	<p>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung und Dachgestaltung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. 	1	<p>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung und Dachgestaltung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. 	<p>Der Paragraph wird hinfällig, da die Bestimmungen insbesondere in den § 4, § 55 und § 62 und der neuen BNO geregelt werden.</p>
338.	2)	<p>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. 	2	<p>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. 	
339.	§ 46a	Schützenswerte Objekte von kommunaler Bedeutung		Schützenswerte Objekte von kommunaler Bedeutung	
340.	1)	<p>Die im Bauzonenplan violett umrandeten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume) zulässig.</p>	1	<p>Die im Bauzonenplan violett umrandeten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume) zulässig.</p>	<p>Verschoben in § 31, daher hier gestrichen.</p>

341.	6.2 Dachgestaltung						
342.	§ 47 Grundsatz, Dachaufbauten und -einschnitte		Grundsatz, Dachaufbauten und -einschnitte Dachgestaltung				
343.	1)	Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.	1	Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.			
344.	2)	Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf gesamthaft höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.	2	Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf gesamthaft höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.			
345.			§ 57 Dachbegrünung und Dachaufbauten				
346.			1	Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m ² , sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Energieerzeugung genutzt werden.			
347.			2	Technisch Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Gesamthöhen gemäss § 9 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Ausgenommen sind Solaranlagen bis zu 0.5 m. Unabhängig ihrer Höhenkote sind technische Aufbauten optisch gut in die Dachlandschaft einzugliedern. Der Gemeinderat kann Sicht- und Lärmschutzmassnahmen verlangen.			
348.	6.3. Antennen						
349.	§ 48 Antennen und Parabolspiegel		Antennen und Parabolspiegel				Verschoben in § 58, daher hier gestrichen.
350.	1)	Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.	1	Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.			
351.			§ 58 Mobilfunkantennenanlagen				
352.			1	Als Mobilfunkantennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.			
353.			2	Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage innerhalb der Bauzone ist folgendes Verfahren erforderlich:			

						<ul style="list-style-type: none"> a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist. b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen. c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen. 	
354.					3	Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten nach Einreichen der Voranfrage, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.	
355.					4	<p>Visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen dürfen in den Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) in erster Priorität in den Arbeitszonen b) in zweiter Priorität in der Zentrumszone Z, der Dorfzone D, den Wohn- und Arbeitszonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen c) in dritter Priorität in den übrigen Zonen erstellt werden. 	
356.					5	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 Zonen mit einer überwiegenden Wohnnutzung (2. und 3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.	
357.				§ 59 Lichtemissionen			
358.					1	Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.	

359.				2	Als Leitlinie für den Umgang mit Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen dienen die Bestimmungen der SIA-Norm 491.	
360.				3	Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.	
361.	6.4 Aussenraumgestaltung					
362.	§ 49 Aussenraumgestaltung			Aussenraumgestaltung		Der Paragraph wird hinfällig, da die Bestimmungen insbesondere in den § 39 und § 55 der neuen BNO geregelt werden.
363.	1)	Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.		1	Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.	
364.	2)	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.		2	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.	
365.	3)	Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.		3	Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.	
366.	6.5 Umweltschutz					
367.	§ 50 Einwirkungen			Einwirkungen		
368.	1)	Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.		1	Alle Personen sind Jedermann verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarschaft und die weitere Umgebung zu enthalten.	
369.	2)	Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.		2	Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.	

370.		3)	Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.		3	Eigentümer und Besitzer Eigentümerschaften sowie Besitzerinnen und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.	
371.	§ 51	Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, Empfindlichkeitsstufen				Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, Empfindlichkeitsstufen	
372.		1)	Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls bei einem anerkannten Fachmann eine Beurteilung in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten des Bauherrn.		1	Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls bei einem anerkannten Fachmann eine Beurteilung in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten des Bauherrn.	
373.		2)	Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Gebäude (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.		2	Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Gebäude (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.	
374.						§ 60 Materialien und Lagerplätze	
375.					1	Der Gemeinderat kann über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung von Ablagerungen und Lagerplätzen sowie die Dauer Auflagen machen und nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	Aus Muster-BNO übernommen.
376.	7. Vollzug und Verfahren					7. Vollzug und Verfahren	
377.	7.1 Zuständigkeit					7.1 Zuständigkeit	
378.	§ 52	Zuständigkeit				§ 61	Zuständigkeit
379.					1	Die Prüfung von Baugesuchen erfolgt durch die Bauverwaltung mit Antrag und Begründung an den Gemeinderat.	

380.		1)	Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.		2	Der Gemeinderat kann Kommissionen -Beiräte mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.	
381.		2)	Der Gemeinderat erlässt ein Naturschutzreglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.		3	Der Gemeinderat erlässt ein Naturschutzreglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.	
382.		3)	Schutzwürdigkeit, Schutz- und Pflegemassnahmen sind vom Gemeinderat periodisch überprüfen zu lassen. Er kann zu seiner Unterstützung und Beratung eine Naturschutzkommission bestellen und ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zuweisen.		4	Schutzwürdigkeit, Schutz- und Pflegemassnahmen sind vom Gemeinderat periodisch überprüfen zu lassen. Er kann zu seiner Unterstützung und Beratung eine Natur- und Landschaftsschutzkommission bestellen und ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zuweisen.	
383.		4)	Der Gemeinderat kann im Rahmen des Budgets durch angemessene Beiträge die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes unterstützen und fördern (Bewirtschaftungsbeiträge, Pflanzaktionen, Schaffung von Biotopen u.a.m.).		5	Der Gemeinderat kann im Rahmen des Budgets durch angemessene Beiträge die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes unterstützen und fördern (Bewirtschaftungsbeiträge, Pflanzaktionen, Schaffung von Biotopen u.a.m.).	
384.				§ 62 Fachgremium			
385.					1	Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen ein Fachgremium ein. Dieses setzt sich der Aufgabe entsprechend aus den erforderlichen Fachkräften zusammen.	
386.					2	Der Gemeinderat kann vor dem Bauteilscheid das Fachgremium zur Prüfung der Qualität (insbesondere § 3 und 4 sowie Ziff. 5 «Bauvorschriften») beiziehen.	
387.					3	Der Gemeinderat zieht das Fachgremium bei Bauvorhaben in der Zentrums- und Dorfzone, bei Gebäuden mit Substanzschutz sowie bei der Beurteilung von Arealüberbebauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen zwingend bei.	
388.					4	Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten.	
389.					5	Das Fachgremium stellt dem Gemeinderat jeweils einen begründeten Antrag. Dieser hat empfehlenden Charakter.	
390.					6	Der Gemeinderat erlässt für die Zusammensetzung des Fachgremiums und dessen Aufgaben eine Richtlinie.	

391.				§ 63 Koordination vor Planungsbeginn		
392.				1	<p>Wo kein rechtsgültiger Gestaltungsplan oder eine rechtsgültige Arealüberbauung vorliegt, sind in der Zentrums- und Dorfzone, bei Gebäude mit Substanzschutz sowie bei Arealüberbebauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn mit der Gemeinde wie folgt abzustimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bauliche Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben. b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen sowie allfälligen Schutz- und Gestaltungsanliegen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt dabei soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss § 4 BNO. 	
393.				2	In den übrigen Zonen wird dieses Vorgehen empfohlen.	
394.				§ 64 Variantenverfahren		
395.				1	<p>Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wenigstens drei beurteilbare Projekte von voneinander unabhängigen Verfassenden vorliegen und b. eine qualifizierte Fachjury, die Bauherrschaft, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Personen an der Vorbereitung des Variantenverfahren und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind. 	
396.				2	Die Kosten des Variantenverfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich bei überwiegendem öffentlichem Interesse an den Kosten beteiligen.	
397.				3	Der Gemeinderat kann einen der Teilnehmenden am Variantenverfahren bestimmen.	

398.				4	Der Gemeinderat kann vor Einreichung des Baugesuches ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem früher durchgeführten Variantenverfahren die Verhältnisse wesentlich geändert haben.
399.				§ 65 Abgabesatz bei Einzonungen	
400.				1	Bei der Einzonung von Land in eine Bauzone und gleichgestellten Umzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 20 % zu leisten.
401.	7.2 Gebühren			7.2 Gebühren	
402.	§ 53 Gebührenreglement			§ 66 GebührenreglementVerfahrenskosten	
403.				1	Entscheide in Bausachen und Immissionsklageverfahren sind kostenpflichtig.
404.				2	Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Gesuchunterlagen (z.B. Aufnahmepläne des Altbestandes, Materialangaben, Farbmuster, Dachansichten, Modelle, Angaben zur Bepflanzung) und Bemusterungen verlangen.
405.	1)	Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.		3	Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
406.				4	Die Gemeinde kann sich allfällige Mehrwerte nach Auf- und Umzonungen mit Infrastrukturverträgen abgelden lassen.
407.	8. Schluss- und Uebergangsbestimmung			8. Schluss und Übergangsbestimmungen	
408.				§ 67 Übergangsbestimmung	
409.				1	Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.
410.	§ 54 Aufhebung bisherigen Rechts			§ 68 Aufhebung bisherigen Rechts	
411.	1)	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 9. Oktober 1992 aufgehoben.		1	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan vom 7. März 2013 aufgehoben.

Anhang I: Liste der Kommunalen Kulturdenkmälern gemäss § 31 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton
901	Stammhaus Hüssy	SAF901
902	Wohn- und Magazingebäude	SAF902
903	Wohn- und Geschäftshaus, Haus Hans Hüssy-Walty	SAF903
905	Villa	SAF905
906	Chalet	SAF906
908	Landhaus Dr. Mast	SAF908
909	Karl-Barth-Haus	SAF909
910	Ref. Pfarrkirch	SAF910
911	Wohnhaus	SAF911
912	Villa Lindenrain	SAF912
913	Fabrikgebäude Stricki	SAF913
915	Aufnahmegebäude mit Güterschuppen	SAF915
918	Mühle	SAF918
922	Speicher	SAF922
923	Altes Schulhaus	SAF923
924	Wohlfahrtsgebäude Stricki	SAF924
925	Ehem. Ökonomiegebäude zu Lindenrain 6	SAF925
926	Villa Hochuli	SAF926
927	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, Dorfrain	SAF927
929	Einfamilienhaus, Jurablick	SAF929

Anhang II: Liste der Kulturobjekte gemäss § 32 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton	Inv. Nr. Gemeinde
6.01	Steinbruch, Sandsteinfresken, Sodhubel	64024000	6.01
7.01	Grenzstein, Ischlag	SAF920A	7.01
7.02	Grenzstein, Chlini Ele Süd	SAF920D	7.02
7.03	Grenzstein, Untere Sumpf	SAF920C	7.03
7.04	Grenzstein, Chlini Ele Nord	SAF920E	7.04
7.05	Grenzstein, Jentenweid	SAF920F	7.05
920G	Grenzstein, Grundsmatt	SAF920G	-
920H	Grenzstein, Grodmatt	SAF920H	-
920I	Grenzstein, Groder Tannmatt	SAF920I	-

7A	Brunnen	SAF904A	7A
7B	Brunnen	-	7B
7C	Brunnen	SAF904C	7C
7D	Brunnen	-	7D
7E	Brunnen	-	7E
904B	Brunnen	SAF904B	-

Anhang III: Liste der Kantonalen Denkmalschutzobjekte

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton
001	Bäuerlicher Vielzweckbau (1826), Bärengasse 1	SAF001

Anhang IV: Liste der geschützten Naturobjekte gemäss § 33 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Gemeinde
1.201	Waldrand, Ischlag Süd	1.201
1.202	Waldrand, Im Büntli	1.202
1.203	Waldrand, Jentenweld	1.203
1.204	Waldrand, Ischlag Nordost	1.204
1.205	Waldrand, Ischlag Südost	1.205
1.206	Waldrand, Ischlag West	1.206
1.207	Waldrand, Blatte	1.207
1.208	Waldrand, Gyrhölzli Nordwest	1.208
1.209	Waldrand, Gyrhölzli Südost	1.209
2.201	Weiher, Im Loch, Waldesruh Süd	2.201
2.202	Weiher, Im Loch, Waldesruh Nord	2.202
2.203	Weiher, Ischlag	2.203
2.204	Weiher, Chünigrain	2.204
2.205	Weiher, Höli	2.205
3.101	Hecke, Ischlag	3.101
3.102	Hecke, Untermatte West	3.102
3.103	Hecke, Obermatte	3.103
3.104	Hecke, Untermatte Ost	3.104
3.105	Feldgehölz, I de Rebächer Nord	3.105
3.106	Feldgehölz, Williberger	3.106
3.107	Feldgehölz, I de Rebächer Süd	3.107

3.111	Hecke, Mülimatt Nordwest	3.111
3.112	Hecke, Mülimatt Ost	3.112
3.113	Hecke, Mülimatt Südwest	3.113
3.114	Hecke, Safenwil	3.114
3.115	Feldgehölz, Ischlag Ost	3.115
3.116	Hecke, Ober Sumpf Ost	3.116
3.118	Hecke, Ober Sumpf West	3.118
3.119	Feldgehölz, Ischlag Süd	3.119
3.120	Feldgehölz, Am Striegel	3.120
3.121	Hecke Striegel	3.121
3.122	Feldgehölz, Am Rain	3.122
3.123	Feldgehölz, Schnäpfwinkel	3.123
3.124	Feldgehölz, Boden Nord	3.124
3.125	Feldgehölz, Boden Süd	3.125
3.126	Feldgehölz, Höli	3.126
3.129	Feldgehölz, Boden Ost	3.129
3.130	Feldgehölz, Gyrhölzli Westrand	3.130
3.131	Feldgehölz, Gyrhölzli	3.131
3.133	Feldgehölz, Gyrhölzli Ost	3.133
3.134	Hecke, Gyrhölzli Nord	3.134
3.135	Feldgehölz, I der Weid	3.135
3.136	Hecke, Goldacher	3.136
3.137	Hecke, Längacher	3.137
3.138	Feldgehölz, Schwähi West	3.138
3.139	Feldgehölz, Schwähi Ost	3.139
3.140	Hecke, Hubelacher	3.140
3.201	Einzelbaum (Nuss), Tannweid	3.201
3.202	Einzelbaum (Nuss), Bösmatt	3.202
3.203	Einzelbaum (Nuss), Fritz	3.203
3.204	Einzelbaum (Birne), Obermatte Ost	3.204
3.205	Einzelbaum (Apfel), Obermatte Mitte	3.205
3.206	Einzelbaum (Apfel), Obermatte West	3.206
3.207	Einzelbaum (Nuss), Tommehügel	3.207
3.209	Einzelbaum (Linde), Obermatte Nord	3.209
3.211	Einzelbaum (Nuss), Holz	3.211
3.213	Einzelbaum (Birne), Williberger	3.213
3.214	Einzelbaum (Kirsche), Williberger Nord	3.214

3.215	Einzelbaum (Kirsche), Williberger Mitte	3.215
3.216	Einzelbaum (Kirsche), Williberger Süd	3.216
3.217	Einzelbaum, Angerech	3.217
3.218	Einzelbaum (Nuss), Ober Sumpf Mitte	3.218
3.219	Einzelbaum (Nuss), Ober Sumpf Nord	3.219
3.220	Einzelbaum (Platane), Ober Sumpf Süd	3.220
3.221	Einzelbaum (Eiche), Schnäpfwinkel	3.221
3.223	Einzelbaum (Linde), Boden	3.223
3.228	Einzelbaum (Linde), Im Dörfli West	3.228
3.229	Einzelbaum (Linde), Im Dörfli Mitte	3.229
3.230	Einzelbaum (Linde), Im Dörfli Ost	3.230
3.231	Einzelbaum (Weide), Im Dörfli Nord	3.231
3.301	Baumreihe (Kirsche, Apfel), Williberger	3.301
3.302	Baumgruppe, Mitelfeld	3.302
3.303	Baumgruppe (Zuckerahorn), Safenwil	3.303
3.304	Baumgruppe (Traubenkirsche, Schwarzerle), Angerech	3.304
3.305	Baumreihe (Kirsche, Apfel, Birne), Angerech	3.305
3.306	Baumreihe (Linden), Striegel	3.306
3.307	Baumgruppe (Buchen), Im Hof	3.307
3.308	Baumgruppe (Nuss), Boden	3.308
3.309	Baumreihe, Talacher	3.309
3.310	Baumreihe, Bärebode	3.310
3.311	Baumreihe, Gässlimatt	3.311
3.312	Baumreihe, Höli West	3.312
3.313	Baumreihe (Birken), Höli Ost	3.313
3.314	Baumreihe, Längacher	3.314
3.315	Baumreihe, Höchacher	3.315
3.316	Baumreihe, im Dörfli	3.316
3.317	Baumreihe (Birken), Oberfeld	3.317
5.123	Wiese, Obermatte	5.123
5.128	Wiese, Dorfmatte/Hof	5.128
5.129	Wiese, Gärbi	5.129
5.130	Wiese, Wegacher	5.130
5.201	Weide, Chirchhaldesteig	5.201
6.02	Findling, Kreisschule Safenwil-Walterswil	6.02