



Kanton Aargau
Gemeinde Hellikon

Änderung der Bau und Nutzungsordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Grüner Text unterstrichen:	<u>Neuer Text, Änderung und Ergänzung</u>
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

Bearbeitung

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

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH
Petra Brodmann, Bsc FHO in Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	4
2	Raumplanung	4
3	Zonenvorschriften	7
3.1	Bauzonen	7
3.2	Landwirtschaftszone	14 14
3.3	Schutzzonen	15 15
3.4	Überlagerte Schutzzonen	19 19
3.5	Schutzobjekte	23 23
3.6	Gefahren- und Überflutungszonen	28 28
4	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	3030
5	Definitionen	3031
5.1	Abstände	31 31
6	Bauvorschriften	3233
6.1	Technische Bauvorschriften	33 34
6.2	Wohnhygiene	34 35
6.3	Ausstattung	35 36
7	Schutzvorschriften	3637
7.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	36 37
7.2	Umweltschutz	40 40
8	Vollzug und Verfahren	4141
9	Schluss- und Übergangsbestimmung	4243

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<h2>1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht</h2>	
<p>§1 <i>Geltungsbereich</i></p> <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet <u>umfasst</u> das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ <u>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet, mit Ausnahme des von der Revision ausgenommenen Bereichs gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.</u></p> <p>^{3,4} <u>Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</u></p>	<p><i>Angleichung an kantonalen Formulierungsvorschlag.</i></p> <p><i>Für die Gewerbezone Sagerei gilt weiterhin die rechtskräftige BNO vom 11. Juni 2010.</i></p>
<p>§2 <i>Übergeordnetes Recht</i></p> <p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts <u>so wie hierzu ergangene Entscheide</u> bleiben vorbehalten.</p> <p>² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), im kantonalen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG), im kantonalen Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Verordnung zum Baugesetz (ABauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>	<p><i>Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag</i></p>
<h2>BNO 2010 <u>mit Änderungen</u></h2>	
<h2>2 Raumplanung</h2>	
<p>§3</p>	

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p><i>Verdichtung und Siedlungserneuerung</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat wird in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.</p>	<p>Mit dem REL liegt nun ein die gesamte Gemeinde umfassendes, behördenverbindliches Konzept für die zukünftige Entwicklung von Hellikon vor. Auf diesen Paragraphen kann damit verzichtet werden.</p>
<p>§ 3 <i>Planungsgrundsätze</i></p> <p>¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den <u>nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,</u> - <u>der Aufwertung von Aussenräumen,</u> - <u>der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.</u> <p>² <u>Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.</u></p> <p>³ <u>Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.</u></p> <p>⁴ <u>Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.</u></p> <p>²⁵ <u>Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.</u></p> <p>⁶ <u>Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.</u></p>	<p><i>Ergänzung gemäss <u>kantonalem Formulierungsvorschlag</u></i></p>
<p>§ 4 <i>Gestaltungsplanpflicht</i></p> <p>¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p>	
<p>§ 5 <i>Gestaltungsplan «Im Boden»</i></p> <p>¹ <u>Für das Gestaltungsplangebiet "Im Boden" gelten die folgenden Zielvorgaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Gute Integration der Neubauten ins Ortsbild</u> 	<p><i>Das Gebiet «Im Boden» ist von grosser Wichtigkeit für die Erscheinung des Dorfeingangs. Um die Ziele für die Neugestaltung noch weiter zu schärfen, ist im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans ein qualitätsförderndes Verfahren unter Einbezug der Gemeinde, der Grundeigentümer etc. durchzuführen.</i></p>

<u>BNO 2010 mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> – <u>Bei der Anordnung der Gebäude ist den Sichtbeziehungen zwischen Strasse und Mühle sowie zwischen Wendelinskapelle und Bach besondere Beachtung zu schenken</u> – <u>Sorgfältige Gestaltung des Dorfeingangs</u> – <u>Die Parzellen sind möglichst gemeinsam zu erschliessen</u> – <u>In der Arealerschliessung ist eine Fusswegverbindung zur Bushaltestelle «Hellikon, Ausserdorf» vorzusehen</u> – ² <u>Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist ein qualitätsförderndes Verfahren durchzuführen.</u> 	
<p>§ 6 <u>Weitere Planungsinstrumente</u></p> <p>¹ <u>Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.</u></p> <p>² <u>Die zusätzlichen behördenverbindlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für die betroffenen Grundeigentümer keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.</u></p>	<p><i>Ergänzung gemäss <u>kantonalem Formulierungsvorschlag</u></i></p> <p><i>Will die Gemeinde weitere eigene Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, hat sie in der BNO die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen.</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
3 Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	

§ 7

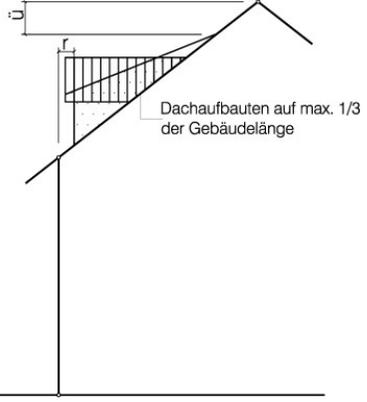
Zonenübersicht

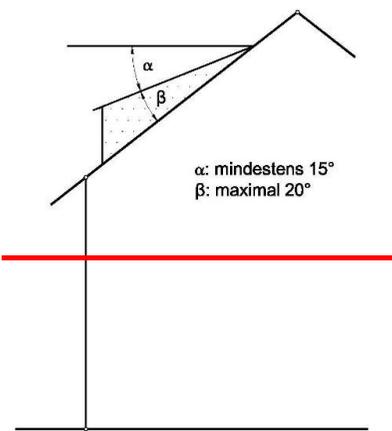
¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende ~~Bauzonen~~-Zonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Ausnützungsziffer 2)	Vollgeschosse max.	Fassadenhöhe Gebäudehöhe max. [m]	Gesamthöhe Fisthöhe max. [m]	Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Lärm Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
<u>Dorfkernzone 1</u> Kernzone	<u>DK1</u> K	<u>dunkel-</u> <u>braun</u>	II	0	0	0	0	0	III	§ 5 <u>8/9</u>
<u>Dorfkernzone 2</u>	<u>DK2</u>	<u>hellbraun</u>	II	0	0	0	0	0	III	<u>§</u> 9/11 <u>10</u>
Wohnzone A	WA	gelb	<u>0.40</u>	2	8	11	4	25	II	§ 6 <u>11</u>
Wohnzone B	WB	orange	<u>0.45</u>	2	8	11	4	30	II	§ 7 <u>12</u>

BNO 2010 mit Änderungen						Erläuterungen				
Gewerbezone Sagerei	GS	violett		⊖	7	10	4	⊖	III	§8
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	grau	---	○	○	○	○	○	II	§9 14 13
Spezialzone Bachaue	SpB	Violett-schwarz gestreift	0.35	○	○	○	○	○	II	§ 15
Grünzone	G	grün	---	---	---	---	---	---	---	§10 16
<p>² Die als Richtwert festgelegte Ausnützung kann im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen überschritten werden. Wird eine Abweichung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.</p> <p>²³ Die mit "○" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "----" versehenen Masse finden in den jeweiligen Zonen keine Anwendung.</p> <p>²⁴ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen für Zugänge und Zufahrten maximal 50 % der talseitigen Fassade Gebäudelänge betragen. Ansonsten wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.</p>						<p><i>Der Richtwert soll dazu dienen, eine im Sinn der bestehenden Quartierbebauung verträgliche Nutzung zu beziffern. Anhand des Richtwerts kann der Gemeinderat Baugesuche besser einordnen und hat bei einem Projekt mit einer deutlichen Über- oder Unternutzung eine bessere Entscheidungsbasis. Für die Qualitätssicherung holt der Gemeinderat Fachgutachten ein.</i></p> <p><i>Die meisten Gebäude in Hellikon sind hangparallel ausgerichtet. Um Unklarheiten auszu-schliessen welche Fassade hier gemeint ist, wird die Vorschrift aber angepasst.</i></p>				
<p>§ 8 Gemeinsame Bestimmungen Dorfkernzone 1 DK1 und Dorfkernzone 2 DK2</p> <p>¹ Die Dorfkernzonen DK1 und DK2 sind für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>² Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.</p> <p>³ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35°- 45°. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>						<p><i>Ziel ist es, die bestehenden Dorfkernzone zu stärken und gleichzeitig eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dafür wird die bestehende Dorfkernzone verkleinert (neu Dorfkernzone 1) und gleichzeitig die Dorfkernzone 2 eingeführt, welche eine etwas weniger strenge Handhabung bezüglich Neubauten umfasst, aber gleichwohl das Ziel einer guten Einpassung in die bestehende Ortsbildstruktur hat.</i></p> <p><i>In den gemeinsamen Bestimmungen wird die Art der Nutzung (keine Änderung gegenüber der bestehenden Dorfkernzone) bestimmt. Ausserdem werden hier die Grundsätze zur Dachgestaltung in beiden Dorfkernzonen festgehalten. Diese sind neu nur noch qualitativ umschrieben, was ein Reagieren auf die Situation im einzelnen Baugesuch erlaubt. Zum Schutz des Ortsbildes werden Parabolspiegel und Aussenantennen sowohl in der</i></p>				

BNO 2010 mit Änderungen	Erläuterungen
<p>⁴ Die Belichtung hat nach Möglichkeit von der Giebelseite her zu erfolgen. Eine Belichtung mit Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist auf das Notwendige zu beschränken.</p> <p>⁵ Dachaufbauten sind nur in der 1. Ebene gestattet. In der 2. Ebene sind nur Lüftungsöffnungen zulässig.</p> <p>⁶ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist an der strassenzugewandten Fassade untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind, die das Ortsbild nicht bzw. weniger stark beeinträchtigen.</p> <p>⁷ Solaranlagen sind sowohl gestalterisch als auch baulich sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Eine Voranfrage auf Skizzenbasis mit Aufzeigen der Materialisierung wird empfohlen. Solaranlagen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>⁴⁸ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung (vgl. § 52 Abs. 1 BNO).</p>	<p><i>Dorfkernzone 1 und 2 auf der strassenzugewandten Seite untersagt, sofern für das Ortsbild besser Lösungen mit vertretbarem Aufwand möglich sind sowie eine gute Einpassung von Solaranlagen verlangt.</i></p>
<p>§ 9 <i>Dorfkernzone 1 DK1 Kernzone K</i></p> <p>¹ Die Dorfkernzone DK1 Kernzone K dient der Erhaltung und sinnvollen Erneuerung des alten Dorfkerns. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie für Landwirtschaft bestimmt.</p> <p>² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann <u>mittels unabhängigem Fachgutachten</u> Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</p> <p>³ Bauten dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern <u>die Schutzziele gemäss Abs. 1 und 2 sowie und der Charakter der Schutzzweck</u> dadurch nicht <u>beeinträchtigt werden wird</u>. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.</p> <p>⁴ Neu- und Ersatzbauten <u>Bauvorhaben</u> müssen sich nach den Kriterien von § 32 <u>46-44</u> Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.</p> <p>⁵ Fassadenfenster sollen in der Regel hochrechteckig sein. Fenstergruppen sind hochrechteckig anzuordnen.</p> <p>⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35°-45°. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Die Bestimmungen der Dorfkernezone 1 richten sich nach den bestehenden Bestimmungen der Dorfkernezone.</i></p> <p><i>Verschiebung in gemeinsame Bestimmungen Dorfkernezone 1 und Dorfkernezone 2.</i></p> <p><i>Alle Ausnahmen können nur mittels Fachgutachten bewilligt werden.</i></p> <p><i>Allgemeinere Formulierung, die auch kleinere Bauvorhaben einschliessen.</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>⁷—Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen. Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Gebäudelänge durchbrochen werden.</p> <p>Dachaufbauten sind in Form von Lukarnen (Sattel- oder Schleppdach) und Dachflächenfenstern zulässig:</p>	<p>Die intakte Dachlandschaft ist von so grosser Bedeutung für das Ortsbild von Hellikon (vgl. REL)_Neu erfolgen die Vorgaben für die beiden Dorfkernzonen im gemeinsamen Paragraphen. Ausserdem wird ein neuer Paragraph Dachgestaltung geschaffen, welcher für das gesamte Dorfgebiet gilt.</p>
<p>—Lukarnen sind mindestens 50 cm hinter der Gebäudeflucht zurückzusetzen (r). Der Übergang der Dachhaut der Lukarne in das Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1 m tiefer liegen als dessen First (ü).</p> <p>—Einzelne Lukarnen dürfen nicht mehr als 1.80 m breit sein (Satteldach) resp. 3 m (Schleppdach). Der seitliche Dachrandabstand muss mindestens 2 m betragen.</p> <p>—Zwischen einzelnen Lukarnen ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.</p>	 <p>Dachaufbauten auf max. 1/3 der Gebäudelänge</p> <p>ü = Überstand mindestens 1.00 m r = Rücksprung mindestens 0.50 m</p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>- Die Dachneigung von Schlepp-gauben darf höchstens 20° (Winkel β) geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 15° betragen (Winkel α).</p> <p>- Einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0.6 m² (ausnahmsweise bis 0.8 m²) sind erlaubt. Mehrere Dachfenster sollen wenn möglich gruppiert werden.</p> <p>- Dachflächenfenster dürfen in keinem Teil näher als 2 m an die Firstlinie, bzw. 1.50 m an die Traufe heranreichen. Der seitliche Dachrandabstand muss mindestens 2 m betragen.</p>	
<p>⁸ Fassadenrenovierungen, Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Für die Errichtung von Solaranlagen ist zwecks guter Einpassung ein Fachgutachten einzureichen.</p> <p>⁶ Bauten und Anlagen nach § 49 BauV sind bewilligungspflichtig. <u>Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern, die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.</u></p>	

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>⁹ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschoszahl, umgebaut und erneuert werden.</p> <p>¹⁰⁷ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind quartiertypisch zu gestalten. Als Beurteilungskriterien gelten die Gestaltung von Gärten und Vorplätze, von einheimischen Bäumen und Baumgruppen usw. Beurteilt wird die Gestaltung von Gärten und Vorplätzen, sowie die Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern, Bäumen und Baumgruppen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht hinsichtlich Gestaltung und Einpassung bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p>	<p><i>Besitzstand wird im §68 BauG geregelt und kann hier weggelassen werden.</i></p>
<p>§ 10 <u>Dorfkernzone 2 DK2</u></p> <p>¹ Die Dorfkernzone DK2 dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung im Umfeld des Dorfkerns.</p> <p>² Bauvorhaben in der DK2 wahren die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Soweit es mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einordnung eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen.</p>	<p><i>Neue Bestimmung zur Dorfkernzone D 2, dem Umfeld des Dorfkerns. Bauvorhaben, ob Neubauten oder Umbauten, sind unter Wahrung der historischen Bebauungsstruktur und Raumwirkung möglich.</i></p>
<p>§ 11 Wohnzone A WA</p> <p>¹ Die Wohnzone WA dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>² In der Wohnzone WA sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. <u>Terrassenhäuser sind nicht zulässig.</u> Mit Ausnahme der Dächer auf Klein- und Anbauten nach § 19 Abs. 1 lit. c BauV § 18 ABauV sind nur geneigte Dachflächen zulässig.</p>	<p><i>Die Dachgestaltung wird neu für das gesamte Dorf in einem separaten Paragraphen Dachgestaltung geregelt.</i></p>
<p>§ 12 Wohnzone B WB</p>	

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>¹ Die Wohnzone WB dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>² In der Wohnzone WB sind Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig. <u>Terrassenhäuser sind nicht zulässig.</u></p> <p>³ Mit Ausnahme der Dächer auf Klein- und Anbauten nach § 19 Abs. 1 lit. c BauV § 18 ABauV sind nur geneigte Dachflächen zulässig.</p>	<p><i>Die Dachgestaltung wird neu für das gesamte Dorf in einem separaten Paragraphen Dachgestaltung geregelt.</i></p>
<p>§ 13</p> <p>Gewerbezone Sagerei GS</p> <p>¹ Die Gewerbezone Sagerei GS ist auf die Verarbeitung von Holz beschränkt.</p> <p>² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>²⁴ Bauten müssen sich nach den Kriterien von § 15e BauV § 32 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.</p>	<p><i>Da die Entwicklung der Sagi aus der laufenden Revision ausgeklammert wird, gelten in diesem Bereich vorläufig weiterhin die Bestimmungen der Gewerbezone Sagerei gemäss BNO vom 11. Juni 2010. Eine Wiederholung der Vorschriften in der revidierten BNO ist nicht notwendig.</i></p> <p><i>Die Kriterien zur Beurteilung der allgemeinen Einordnung ins Ortsbild wurden in die kantonale BauV verschoben.</i></p>
<p>§ 13</p> <p><i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA</i></p> <p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p>³ <u>Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen der Bevölkerung zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.</u></p>	<p><i>In einer immer dichter bebauten Schweiz gewinnen die Freiräume innerhalb der Siedlung zunehmend an Bedeutung. Die Gemeinde sollte hier auf ihren eigenen Flächen mit gutem Beispiel vorangehen was Gestaltung, Nutzung etc. angeht.</i></p>
<p>§ 14</p> <p><i>Spezialzone Bachaue SpB</i></p> <p>¹ <u>Die Spezialzone Bachaue dient dem Schutz der Durchgrünung sowie der Wahrung der Sichtbezüge zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach.</u></p> <p>² <u>Bauvorhaben in der Spezialzone Bachaue wahren die ablesbare historische Bauungsstruktur und Raumwirkung. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Soweit es mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einordnung</u></p>	<p><i>Der Bereich der Bachaue zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach erfüllt mehrere Aufgaben. Er dient als Grünraum für die sehr dichte Bebauung nördlich der Hauptstrasse, sichert die Besonnung dieser Gebäude nördlich der Strasse, wahrt die für das Ortsbild wichtigen Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Bach etc. Diese verschiedenen Funktionen sollen soweit als möglich erhalten bleiben. Gleichzeitig soll an dieser zentralen Lage aber</i></p>

<u>BNO 2010 mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p><u>eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen.</u></p> <p>³ <u>Zulässig sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe.</u></p> <p>²⁴ <u>Zur Sicherung des Grünraums für die dichte Bebauung sowie der Besonnung der Gebäude nördlich der Hauptstrasse sind Gebäude mit einem grösseren Abstand als in den Dorfkernzonen üblich zu erstellen. Zusätzlich wahrt dies die für das Ortsbild wichtigen Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Bach.</u></p> <p>⁵ <u>Zufahrten sind möglichst gesammelt zu erstellen.</u></p> <p>⁶ <u>Es darf keine geschlossene Gebäudereihe erstellt werden.</u></p>	<p><i>auch eine Bebauung möglich sein. Zu diesem Zweck wird die Spezialzone Bachau geschaffen, welche sich durch Bebauung, aber auch einen hohen Durchgrünungsgrad auszeichnet.</i></p>
<p>§15 <i>Grünzone G</i></p> <p>¹ Die Grünzone G dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie <u>der Erholung dem Uferschutz.</u></p> <p>² Die im Bauzonenplan längs dem Möhlinbach bezeichnete Grünzone weist zum Fliessgewässer eine Breite von 6 m ab Grenze der Gewässerparzellengrenze auf (gesetzlicher Gewässerabstand).</p> <p>² Die Grünzone ist von Bauten freizuhalten. In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind (Schopf, Gartenhaus usw.), bewilligt werden. <u>Die ganzjährige Beweidung sowie die Nutzung als Reitplatz sind zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut einpassen und bedürfen einer Baubewilligung.</u></p> <p>³ Baumbestände, Hecken oder sonstige das Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente sind zu <u>sollen soweit möglich erhalten, bzw. zu ersetzt werden.en.</u></p>	<p><i>Die Grünzone soll zukünftig insbesondere der Siedlungsdurchgrünung, aber auch der Erholung dienen. Daher sind neu auch kleinere Bauten und Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuschen, Kinderspielgeräte etc. erlaubt. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen aber einer Bewilligung, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind. Bei der Nutzung der Grünzone entlang des Möhlinbaches sind zusätzlich die übergeordneten Nutzungseinschränkungen des Gewässerraumes (Art. 41a ff. GSchV) zu beachten.</i></p>
<p>3.2 Landwirtschaftszone</p>	
<p>§ 16 <i>Landwirtschaftszone LW</i></p> <p>¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, die Gewinnung von Energie aus Biomasse sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, Abs. 1bis und 2 RPG bestimmt.</p>	

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>¹ In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den <u>Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</u></p> <p>² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p>	<p><i>Anpassung an kantonalen Formulierungsvorschlag</i></p>
<p>§ 17 <i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i></p> <p>¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>² In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p><i>Gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG befindet grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde (Afb) über Bauten in der Landwirtschaftszone. Eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinderat zuständig sein soll, führt eher zu Missverständnissen. Sie wird deshalb gestrichen.</i></p>
<p>3.3 Schutzzonen</p>	
<p>§ 18 <i>Naturschutzzone in im Kulturland NSZ</i></p> <p>¹ Die Naturschutzzonen <u>NSZ</u> dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, und Beweidung <u>und Mulchen</u> nicht gestattet. <u>Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.</u></p> <p>³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen</p>	<p><i>Umgestaltung der Bestimmung in Anlehnung an die übliche Systematik. Die Systematik und Darstellung der Naturschutzzonen gegenüber der bisherigen Nutzungsordnung wurden verändert. Neu werden die Gebiete unterschiedlichen Typen von Naturschutzzonen zugewiesen.</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.</p> <p>⁴ <u>Bauten, Anlagen und andere</u> Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.</p> <p>⁵ Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <ul style="list-style-type: none"> a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag <p>Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen. <u>Bei Naturschutzzonen von nationaler und kantonaler Bedeutung ist zudem die zuständige kantonale Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt einzubeziehen.</u></p> <p>⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf <u>abweichende oder</u> weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p> <p>⁷ <u>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden (Die Auflistung der einzelnen Schutzzone erfolgt im Anhang 1):</u></p>	

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>				Erläuterungen
<u>Zone</u>	<u>Bezeichnung im Plan</u>	<u>Schutzziele (erhalten/fördern)</u>	<u>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</u>	
Magerwiesen ↗ Trockenstandort	M	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), 1-2 Schnitte pro Jahr, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli); In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich. Sie sind jährlich einmal (je nach Bewirtschaftungsvertrag ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (ev. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Für bisher beweidete Flächen erfolgt die erste Beweidung ab Juni.	

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>				Erläuterungen
<u>Fromentalwiesen</u>	Fr	<u>Artenreiche Heuwiese</u>	<u>Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide mit Rindern. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).</u>	
<u>Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion (z.B. ehemalige Gruben, Pionierstandorte, Ruderalfläche)</u>	NM	<u>Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen und Tierarten (Zielarten) in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion.</u>	<u>Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten.</u>	
<u>Extensive Weide</u>	EW	<u>Artenreiche Weide</u>	<u>Rinder-, Schaf oder Ziegenweide, keine Standweide, keine Zufütterung</u>	
<u>Riedzone</u>	R	<u>Riedwiese</u>	<u>Regelmässige Mahd und Entbuschung</u>	
<p>§14 <i>Magerwiesen (Trockenstandorte)</i> ¹—Magerwiesen (Trockenstandorte) sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), zu erhalten und zu fördern. ²—Der Kulturlandplan weist folgende Magerwiesen (Trockenstandorte) aus:</p>				<p><i>Die Auflistung der einzelnen Magerwiesen erfolgt neu in Anhang 1.</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>—«Stockenrain»</p> <p>—(Naturschutzinventar Nr. 32)</p> <p>—«Stockenrain»</p> <p>—(Naturschutzinventar Nr. 42)</p> <p>—«Maienrain»</p> <p>—(Naturschutzinventar Nr. 46)</p> <p>—mit Einschränkungen gemäss Anhang II</p> <p>³ Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.</p> <p>⁴ Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), die nicht dem Schutz oder Unterhalt der Magerwiesen dienen, sind verboten.</p> <p>⁵ Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden (vorbehalten bleibt Abs. 7). Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (ev. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p> <p>⁶ Für bisher beweidete Flächen erfolgt die erste Beweidung ab Juni. Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.</p>	
<h3>3.4 Überlagerte Schutzzonen</h3>	
<p>§ 19</p> <p>Landschaftsschutzzone <u>LSZ</u></p> <p>¹ Die Landschaftsschutzzone <u>LSZ</u> ist der Landwirtschaftszone und Magerwiesen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart; <u>sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.</u></p> <p>² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach <u>der Landwirtschaftszone § 11 dieser BNO</u>. Von den in den Absätzen 3</p>	

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p> <p>³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Regenschutzdächer, Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.</p> <p>³⁴ <u>Nur an den im Zonenplan mit Symbol «L» bezeichneten Standorten können bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen zeitgemäss erhalten, erneuert und ausgebaut sowie neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.</u></p> <p>⁴⁵ In den Gebieten «Dellenboden/Neulig» und «TegerfeldDägerfeld/Ebnet/Hellikerberg» sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.</p>	<p><i>Anpassung an kantonalen Formulierungsvorschlag</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag</i></p> <p><i>Im Nordwesten (Dellebode) und im Nordosten (Dägerfeld/Ebnet) der Gemeinde Hellikon verlaufen überregionale Ausbreitungsachsen. Die langfristige Durchgängigkeit der Landschaft ist in diesem Bereich mittels Absatz 5 gesichert.</i></p>
<p>§ 20</p> <p>Pufferzone<u>Nährstoffpufferzone</u></p> <p>¹ Pufferzonen<u>Nährstoffpufferzonen bezwecken Naturschutzgebiete vor Beeinträchtigungen oder schädlichen Einflüssen aus dem Umfeld zu schützen, insbesondere die Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzeneinträgen in angrenzendes Naturschutzgebiet.</u></p> <p>² <u>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Abs. 1 zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel (Einzelstockbehandlung möglich), Düngen und Mulchen nicht gestattet.</u></p>	<p><i>Für Naturschutzzonen von kantonalen und nationaler Bedeutung ist durch einen ausreichend dimensionierten Nährstoffpuffer zu gewährleisten, dass kein übermässiger Nährstoffeintrag in die Schutzzone erfolgt.</i></p>

BNO 2010 mit Änderungen	Erläuterungen				
<p>³ Bauten und Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Funktion als Pufferzone können bewilligt werden. Weideunterstände und Tränkestellen möglichst ausserhalb der Pufferzonen platzieren.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p> <p>⁵ Folgende Pufferzonen werden ausgeschieden:</p> <table border="1" data-bbox="181 480 1037 681"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 480 376 555">Zone</th> <th data-bbox="376 480 1037 555">Bewirtschaftung und Unterhalt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 555 376 681">Nährstoffpuffer</td> <td data-bbox="376 555 1037 681">Extensiv genutzte Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen pro Jahr, Schnittgut nach Mahd abführen, kein Dürrfutter-Obligatorium, keine Dauerweide, keine Zufütterung.</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Bewirtschaftung und Unterhalt	Nährstoffpuffer	Extensiv genutzte Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen pro Jahr, Schnittgut nach Mahd abführen, kein Dürrfutter-Obligatorium, keine Dauerweide, keine Zufütterung.	
Zone	Bewirtschaftung und Unterhalt				
Nährstoffpuffer	Extensiv genutzte Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen pro Jahr, Schnittgut nach Mahd abführen, kein Dürrfutter-Obligatorium, keine Dauerweide, keine Zufütterung.				
<p>§ 21 <i>Naturschutzzone im Wald</i></p> <p>¹ Die Naturschutzzone im Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>² Der Kulturlandplan weist folgende besondere Waldstandorte aus:</p> <p>«Schimpleten (Breitlete)»</p> <p>———— (Naturschutzinventar Nr. 20)</p> <p>«Schimpleten – Höldeli»</p> <p>———— (Naturschutzinventar Nr. 43)</p> <p>² Soweit vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.</p> <p>³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.</p>	<p><i>Die Auflistung der einzelnen Objekte erfolgt neu in Anhang 1</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag</i></p>				

<u>BNO 2010 mit Änderungen</u>				Erläuterungen
<u>Ausprägung / Bezeichnung</u>	<u>Schutzziele</u>	<u>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</u>	<u>Bezeichnung im Nutzungsplan</u>	
<u>Naturschutzzone Wald</u>	<u>Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums</u>	<u>Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung beziehungsweise gemäss Pflegevertrag</u>	<u>N</u>	
<p>§ 22 <u>Gewässerraumzone (überlagernde Zone)</u></p> <p>¹ <u>Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.</u></p> <p>² <u>Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</u></p> <p>³ <u>Es gilt die Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.</u></p> <p>⁴ <u>Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gemäss § 23.</u></p>				<p><i>Die Gewässerraumzone richtet sich im Wesentlichen nach der eidg. Gewässerschutzverordnung. In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG zur Anwendung kommen. Für künstlich angelegte Gewässer muss grundsätzlich <u>kein</u> Gewässerraum bezeichnet werden.</i></p> <p><i>Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt.</i></p>
<p>§ 23 <u>Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern</u></p> <p>¹ <u>Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</u></p> <p>² <u>Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand gemäss dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan.</u></p>				<p><i>Ergänzung gemäss <u>kantonalem Formulierungsvorschlag</u></i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
3.5 Schutzobjekte	
<p>§ 24 <i>Naturobjekte</i></p> <p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte (Weiherr, Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume, geschützte Waldränder,) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht <u>fachgerecht</u> zu unterhalten.</p> <p>² Folgende Naturobjekte sind geschützt (<u>Die Auflistung der einzelnen Objekte erfolgt im Anhang</u>):</p>	<p><i>Naturobjekte werden gemäss Inventar angepasst.</i></p>

	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Die Auflistung der einzelnen Schutzobjekte erfolgt neu in Anhang 1
<i>Nassstandorte</i>	blau	<ul style="list-style-type: none"> –Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes von Amphibien, Libellen und anderen gefährdeten Wasserlebewesen –Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> –Struktur erhalten –Keine Beeinträchtigung durch Düngung, Beweidung, Bestossung, Drainagen und dergleichen –Streuschnitt ab Mitte September –Das Einfangen, Entnehmen und Aussetzen von Tieren und die fischerliche Nutzung sind nicht gestattet –Die Verlandung der Wasserfläche ist periodisch und abschnittsweise im Herbst / Winter durch Entfernen der Wasservegetation aufzuhalten 	

<p><i>Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume</i></p>	<p>grüne Heckensignatur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – Periodisch zurückschneiden / verjüngen – Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – Das Abbrennen oder chemische Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt – Rodung nur mit Bewilligung des Gemeinderates möglich; Ersatz an geeigneter Stelle gilt als Voraussetzung – Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite – Artenzusammensetzung verbessern – Keine Beweidung – Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens <ul style="list-style-type: none"> – Die von der Hecke beanspruchte Fläche kann entsprechend der festgelegten Zone (Grundnutzung) bei der Berechnung der AZ als 	
-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

			Grundstücksfläche angerechnet werden.	
<u>Geschützter Waldrand</u>	<u>Grüne Dreiecke und Punkte</u>	<u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> - <u>Gliederung der Landschaft</u> - <u>Trittstein, Vernetzungselement</u> - <u>Windschutz</u> - <u>vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</u> - <u>Artenreichtum</u>	– <u>Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)</u> – <u>Einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)</u>	
Bachbestockungen	grüne Heckensignatur	– Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern	– Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten – Umbruch nicht zulässig	
<u>Hochstammobstgärten</u>	<u>Grüne Punkte</u>	<u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> - <u>Gliederung der Landschaft</u> - <u>Trittstein, Vernetzungselement</u> - <u>Windschutz</u> - <u>vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</u> - <u>Artenreichtum</u>	– <u>Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</u> – <u>Ergänzungspflanzungen erwünscht</u>	
<u>Geologische Objekte</u>	<u>Grauer Punkt</u>	<u>Standort erhalten</u>	– <u>Keine Beeinträchtigung in ihrer Eigenart und Ausformung</u> – <u>Keine Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen</u>	<i>Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Dolinen im Gebiet Niederalmled sowie die Schramelöcher (Nr. 61 und 62 gemäss kantonalem Geotop-Inventar des Kantons Aargau) als kommunale Schutzobjekte umgesetzt werden. Auf Grund eines Mitwirkungsbeitrages wurden auch die Löcher von Hellikon als geologische Objekte aufgenommen.</i>

<u>Weiher</u>	<u>Blauer Punkt</u>	<u>Laichgebiet, Brutbiotop</u>	<u>– Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</u>	<i>Diese neue Schutzkategorie wird eingeführt, da das bisherige Schutzobjekt Hecke (Nr. 36) neu doppelt geführt wird für den Weiher und die umgebende Hecke.</i>
<p>§ 25 <u>Bauten mit kommunalem Substanzschutz</u></p> <p>¹ <u>Die im Bauzonenplan braun bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.</u></p> <p>² <u>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.</u></p> <p>³ <u>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. Die Auflistung der einzelnen Objekte findet sich in Anhang.</u></p>			<p><i>Neuer Paragraph in Anlehnung an kantonalen Formulierungsvorschlag. Mit der Überprüfung des Bauinventars durch die Kantonale Denkmalpflege 2019 und der darin bezeichneten Objekte werden neu kommunale Substanzschutzobjekte bezeichnet.</i></p> <p><i>Die Auflistung der einzelnen Objekte findet sich in Anhang 2</i></p>	
<p>§ 26 <u>Kulturobjekte und historische Verkehrswege</u></p> <p>¹ <u>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Die Auflistung der einzelnen Objekte findet sich in Anhang.</u></p> <p>² <u>Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historische Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.</u></p>			<p><i>Neuer Paragraph gemäss <u>kantonalem Formulierungsvorschlag</u>.</i> <i>Die Auflistung der einzelnen Objekte findet sich in Anhang 2</i></p>	
<p>§27 <u>Wiederherstellungspflicht</u></p> <p>¹ <u>Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarloosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</u></p>			<p><i>Neuer Paragraph gemäss <u>kantonalem Formulierungsvorschlag</u> .</i></p>	

<h3>3.6 <u>Gefahren- und Überflutungszone</u></h3>	
<p>§ 28 <i>Hochwassergefahrenzone in der Bauzone</i></p> <p>¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p>² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>⁴ § 36c BauV Schutz vor Hochwasser bleibt anwendbar</p> <p>⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p>⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p>	<p><i>Ersetzt den bisherigen § 22 Hochwassergefahrenzone im Kapitel 5 Bauvorschriften.</i></p>
<p>§ 29 <i>Freihaltezone Hochwasser</i></p> <p>¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.</p> <p>² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5</p>	<p><i>Bei übergeordneter Bedeutung des Freihaltegebietes Hochwasser als Rückhalteraum oder Abflusskorridor ist für dessen langfristige Sicherung im Kulturlandplan eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) festzulegen. In dieser speziell bezeichneten Zone ist der Neubau von Bauten und Anlagen nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig.</i></p>

<p><u>genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.</u></p> <p>³ <u>Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</u></p> <p>⁴ <u>Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.</u></p> <p>⁵ <u>Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,</u> - <u>keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,</u> - <u>der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,</u> - <u>die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und</u> - <u>keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.</u> <p>⁶ <u>In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.</u></p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
Weitere Zonen	
<p>§18</p> <p>Übriges Gebiet</p> <p>¹ Im übrigen Gebiet (weisse Flächen) gelten bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.</p> <p>³⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p><i>Sämtliche Flächen müssen gemäss aktueller Gesetzgebung einer Nutzungszone zugeordnet werden. Diese Bestimmung ist damit hinfällig.</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<h2>4 <u>Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung</u></h2>	
<p>§ 30 <i>Innenentwicklung</i></p> <p>¹ <u>Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen, das heisst, die Ausnützung darf nicht deutlich unter der Ausnützungsziffer der jeweiligen Zonen liegen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.</u></p>	<p><i>Nicht zonengemäss bebaubare Teilgrundstücke sollen mit dieser Bestimmung verhindert werden.</i></p>
<p>§ 31 <i>Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten</i></p> <p>¹ <u>Werden in den Wohnzonen A und B auf einem Grundstück pro Wohneinheit durchschnittlich weniger als 330 m² anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15%. Die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV sind sinngemäss anzuwenden.</u></p>	<p><i>Mittels Nutzungsboni wird in den weniger dichten, zweigeschossigen Wohnzonen (W2) ein Anreiz zur langfristigen Innenentwicklung geschaffen. Bezweckt wird eine effektive Erhöhung der Einwohnerdichte (E/ha) anstelle einer rein baulichen Verdichtung, welche häufig nur zur Befriedigung erhöhter Komfortansprüche genutzt wird.</i></p> <p><i>Auf den Nutzungsbonus für die Bachaue wird verzichtet, da hier keine Verdichtung gewünscht ist.</i></p>
<h2>45 <u>Definitionen</u></h2>	
<p>§3 <i>Gewerbe</i></p> <p>¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig, sondern als stark störend.</p>	<p><i>Neu geregelt in der kantonalen Bauverordnung § 15c</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>5.1 Abstände</p>	
<p>§ 32 <i>Abstand gegenüber Kulturland</i></p> <p>¹ Gegenüber dem Bauzonengrenze der <u>Bauzonengrenze</u> gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 4 m. Dieser kann in Ausnahmefällen auf 2 m reduziert werden, <u>sofern die Erstellung der Gebäude zu keinen Auswirkungen auf das Kulturland führt.</u></p>	
<p>§ 33 <i>Abstand zu Strassen</i></p> <p>¹ <u>Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch folgende Strassenabstände:</u></p> <p>a) <u>Kein Strassenabstand für Parkfelder</u> b) <u>60 cm für Stützmauern bis 80 cm Höhe. Der Mindestabstand von Stützmauern vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 80 cm ist.</u></p>	<p><i>Neu wird der Abstand zu Strassen geregelt. Anlehnung an <u>kantonalen Formulierungsvorschlag</u>.</i></p>
<p>§ 34 <i>Einfriedigungen / Stützmauern</i></p> <p>¹ Einfriedigungen bis 1.20 m Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Höhere Einfriedigungen haben einen Grenzabstand von 60 cm aufzuweisen, dürfen aber mit der Zustimmung des Nachbarn an oder auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.</p> <p>² Einfriedigungen gegenüber privaten Parzellen und Strassen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.</p> <p>³ Stützmauern von mehr als 1.80 m Höhe sind abgestuft auszuführen. Der Rücksprung hat mindestens 1 m zu betragen.</p> <p>⁴ Stützmauern bis 80 cm Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Bauge-</p>	

<u>BNO 2010 mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>biets und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutz- bepflanzung, soweit notwendig mit einem Schutzgeländer, zu versehen.</p>	
<p>§ 35 <i>Siedlungsrand</i></p> <p>¹ <u>Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand hat sorgfältig zu erfolgen und ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Einfriedungen und Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie den örtlichen Begebenheiten entsprechen und sich gut einordnen.</u></p> <p>² <u>Die Bepflanzung entlang dem Siedlungsrand ist mit optisch wirksamen Grünstrukturen zu gestalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher, Blumenwiesen usw.) zu verwenden</u></p> <p>⁵³ <u>Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.</u></p>	<p><i>Ergänzung in Anlehnung an kantonalen Formulierungsvorschlag. Der Siedlungsrand ist optisch und ökologisch sorgfältig zu gestalten.</i></p>
<h2>56 <u>Bauvorschriften</u></h2>	
<h3>5.1 <u>Baureife und Erschliessung</u></h3>	
<p>§22 <i>Hochwassergefahrenzonen</i></p> <p>¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind im Anhang III verbindlich festgesetzt. Sie sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p>² In der Hochwassergefahrenzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>³ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie</p>	<p><i>Die Vorschriften zu den Hochwasserschutzzonen finden sich neu im Kapitel 3.6 Gefahren- und Überflutungszonen.</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>⁴ Wer in einer Hochwassergefarenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er im Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.</p> <p>⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p> <p>⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p>⁷⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p>	
<p>§ 37</p> <p><i>Benützung von Privateigentum</i></p> <p>¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>³⁵ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><i>Bestimmung hinfällig aufgrund § 101 Abs. 2 BauG</i></p> <p><i>Neu geregelt in der kantonalen Bauverordnung § 19 Abs. 3</i></p>
<p>5.26.1 Technische Bauvorschriften</p>	
<p>§ 36</p> <p><i>Allgemeine Anforderungen</i></p> <p>¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. <u>Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.</u></p>	<p><i>Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	
<p>§ 37 <i>Energiesparmassnahmen</i></p> <p>¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen<u>Einzelheizanlagen</u> erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p> <p>² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.</p> <p>² Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>³ <u>Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Neubauten usw.) sollen so gebaut und ausgerüstet werden, dass der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu grösstmöglichen Teilen mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.</u></p> <p>³⁴ <u>Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung sollen diese so ausgerüstet werden, dass der Anteil erneuerbarer Energien am massgeblichen Bedarf möglichst hoch ist.</u></p>	<p><i>Ergänzung auf Wunsch der Gemeinde</i></p>
<p>5.36.2 Wohnhygiene</p>	
<p>§ 38 <i>Ausrichtung der Wohnungen</i></p> <p>¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p>	
<p>§ 39 Raummasse, Nebenräume, Balkone und Sitzplätze</p> <p>¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p>	<p><i>Neu geregelt in der kantonalen Bauverordnung § 36a</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>——— Raumhöhe:</p> <p>——— bei Vollgeschoss mind. 2.30 m</p> <p>——— bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche</p> <p>——— Fensterfläche: mind. 1/10 der Bodenfläche</p> <p>——— (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</p> <p>——— Dachflächenfenster</p> <p>——— Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenflächen reduziert werden.</p> <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <p>——— Abstellraum : — für eine 1 Zimmer Wohnung mind. 5 m²</p> <p>——— Keller — für jedes weitere Zimmer 2 m² zusätzlich</p> <p>²¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>³² In den <u>Dorfkernzonen</u> der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p>	
<p>§ 40</p> <p><i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>	
<p>5.46.3 Ausstattung</p>	
<p>§ 41</p> <p><i>Velos, Spielgeräte, Kinderwagen, <u>Mobilitätshilfen</u></i></p>	

BNO 2010 mit Änderungen	Erläuterungen
<p>¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für <u>Spielgeräte (Kindervelos)</u>Velos, Kinderwagen, <u>Mobilitätshilfen</u> usw. vorzusehen.</p>	<p><i>Die zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.</i></p>
<p>§ 42 <i>Spielplätze</i></p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist eine geeignete Spielfläche zu schaffen.</p> <p>² Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.</p> <p>³ <u>Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.</u></p> <p>⁴ <u>Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</u></p> <p>⁵ <u>Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</u></p>	<p><i>Anpassung an kantonalen Formulierungsvorschlag</i></p>
<p>§ 43 <i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i></p> <p>¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p> <p>² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p>	
<p><u>6.7</u> Schutzvorschriften</p>	
<p><u>6.17.1</u> Ortsbild- und Denkmalschutz</p>	
<p>§ 44 <i>Ortsbildschutz</i></p> <p>¹ _____</p>	<p><i>Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen wird neu in der BauV aufgelistet. Um Bauherren darüber zu informieren, wird der Hinweis in der BNO angepasst.</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>³—Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen <u>nach § 15e BauV in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</u></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, —g) Materialwahl, Farbe, ⁴—h) Terrain und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. <p>⁵²—Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen in Wohn- <u>und</u>, Mischzonen <u>und</u> Gewerbebezonen:</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.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung auf Kosten der Gesuchsteller verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. 	
<p>§ 45 <i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Auf Hauptbauten sind nur geeignete Dachflächen zulässig.</p> <p>³ Auf untergeordneten Bauten sind bei guter Einpassung Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen- oder durch Energieerzeugungsanlagen</p>	<p><i>Die intakte Dachlandschaft ist von sehr grosser Bedeutung für das Ortsbild von Hellikon (vgl. REL). Um diese auch künftig sorgfältig zu entwickeln wird ein neuer Paragraph Dachgestaltung eingeführt, welcher für das gesamte Dorf gilt. Ergänzend gelten die zusätzlichen Vorgaben für die beiden Dorfkernzonen.</i></p>

BNO 2010 mit Änderungen	Erläuterungen
<p>genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, gemäss SIA Norm 312: 2013 extensiv zu begrünen.</p> <p>⁴ Dachdurchbrüche (ohne Dachflächenfenster) dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.</p>	<p><i>Auch zukünftig sollen auf Hauptbauten nur geneigte Dächer zulässig sein. Es wird aber darauf verzichtet, Satteldächer zu fordern. Auf untergeordneten Bauten sind bei guter Einpassung auch Flachdächer möglich. Somit kann je nach Situation beurteilt werden, ob beispielsweise Nebengebäude ein geneigtes Dach benötigen oder nicht.</i></p>
<p>§ 46 Antennen und/ Parabolspiegel /Solaranlagen</p> <p>¹ Antennen und/ Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.</p> <p>⁵² <u>In den Dorfkernzonen 1A und 2B gelten ergänzend die Vorschriften gemäss § 8 Abs. 6.</u> Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig.</p>	<p><i>Für Solaranlagen dürfen keine flächendeckenden Vorgaben gemacht werden (vgl. Art. 18a RPG).</i></p> <p><i>Die Gemeinde kann für gewisse empfindliche Zonen eine gute Einpassung der Solaranlagen verlangen (per Baubewilligung). Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.</i></p>
<p>§ 47 <i>Aussenraum- und Umgebungsgestaltung</i></p> <p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p> <p>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.</p> <p>³ <u>Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind mehrheitlich standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen sind nicht gestattet.</u></p> <p>⁴ <u>Bei Neu- und Umbauten von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:</u></p> <p>– <u>grosszügige und attraktive Gesamtanlage.</u></p>	<p><i>Bei einer immer dichteren Bebauung gewinnen die Freiflächen zunehmend an Bedeutung. Diese sollen daher hochwertig gestaltet und den Anforderungen verschiedener Nutzergruppen entsprechen. Ausserdem sind auch ökologische Aspekte zu berücksichtigen.</i></p>

BNO 2010 mit Änderungen	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> – <u>auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze,</u> – <u>auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen,</u> – <u>gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe,</u> – <u>Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich nachzuweisen:</u> – <u>genügend Abstellplätze für Zweiräder, Spielgeräte (Kindervehos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw.,</u> – <u>Gliederung in private und allgemein zugängliche Bereiche mittels baulichen Massnahmen, Terraingestaltung und/oder Bepflanzung,</u> – <u>sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung.</u> <p>⁵ <u>Steinige Sickerbänder entlang Fassaden sind zulässig sowie auch weitere Kies- und Steinflächen mit nachweislich funktionalem oder ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. Reine Schottergärten sind nicht erlaubt.</u></p> <p>²⁶ <u>Grundstückseinfassungen müssen in ortsüblicher Materialisierung und zurückhaltend gestaltet werden.</u></p> <p>²⁷ <u>Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung Umgebungsarbeiten bildet bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung).</u> Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p><i>Reine Schottergärten ohne ökologischen Wert sind nicht erwünscht. Steinflächen mit einer funktionalen oder ökologischen Absicht sind aber möglich.</i></p>
<p>§ 48 <i>Brandruinen</i></p> <p>¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.</p>	
<p>§ 49 <i>Baulücken</i></p>	

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
¹ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.	
6.27.2 Umweltschutz	
<p>§ 50 <i>Einwirkungen</i></p> ¹ <u>Alle Personen sind Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</u> ² <u>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.</u> ³ <u>Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</u>	<p><i>Anpassung der Formulierung an kantonalen Formulierungsvorschlag</i></p>
<p>§ 51 <i>Lichtemissionen</i></p> ¹ <u>Aussenbeleuchtungen haben der der «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU zu entsprechen.</u> ² <u>Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig.</u> ³ <u>Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.</u> ⁴ <u>Leuchtreklamen und beleuchtete Reklamen sind nur zulässig soweit sie betrieblich notwendig sind. Sie sind von 22 Uhr bis 6 Uhr abzuschalten.</u> ⁵ <u>Weihnachtsbeleuchtungen sind vom 1. Advent bis und mit 6. Januar zulässig und sind von 22 Uhr bis 6 Uhr abzuschalten. Das Mass hat ihrem Zweck zu entsprechen.</u>	<p><i>Die Gemeinde Hellikon möchte einen Beitrag zur Reduktion von unnötigen Lichtemissionen leisten. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden (vgl. BAFU, abrufbar unter: www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren).</i></p> <p><i><u>Aufgrund eines Hinweises des BAFU wird auf die kostenlose Wegleitung anstelle der kostenpflichtigen SIA-Norm verwiesen.</u></i></p>
<p>§38 <i>Lärmschutz</i></p>	

<u>BNO 2010 mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höherer Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>	<p><i>Die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte, möglich Massnahmen sowie Ausnahmeregelungen sind im Umweltschutzgesetz bzw. der Lärmschutzverordnung abschliessend geregelt.</i></p>
<h2><u>78</u> Vollzug und Verfahren</h2>	
<p>§39 <i>Zuständigkeit</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beziehen.</p>	
<p>§ 52 <i>Begutachtung</i></p> <p>¹ <u>Bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen 1 und 2 sowie der Spezialzone Bachaue holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine fachlich versierte Beurteilung ein. Bei kleineren nicht ortsbildrelevanten Bauvorhaben kann auf eine Beurteilung verzichtet werden.</u></p> <p>² <u>Bei Bauvorhaben</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – in Hochwassergefahrenzonen, –den weiteren Schutzzonen, – mit (Pflicht-)Gestaltungsplänen, – oder soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern <p>kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Begutachtungen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.</p> <p>³ <u>Bei allen Beurteilungen von Bauvorhaben ist das räumliche Entwicklungsleitbild der Gemeinde Hellikon zu berücksichtigen.</u></p>	<p><i>Bei Bauvorhaben in den für das Ortsbild wichtigen Zonen Dorfkernzonen 1 und 2 und der Spezialzone Bachaue hat der Gemeinderat ein unabhängiges Fachgutachten einzuholen. Dem Gemeinderat steht es aber frei bei geringfügigen Änderungen auf ein solches Fachgutachten zu verzichten. Es wird ebenfalls offengelassen, ob das Fachgutachten durch eine externe Fachperson oder eine beratende Kommission der Gemeinde (Ortsbild-/Baukommission) erstellt wird.</i></p> <p><i>Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist auch bei kleineren Vorhaben nicht auszuschliessen. Zur rechtssicheren Anwendung wird folgender Zusatz in der Bestimmung ergänzt: «Bei kleineren nicht ortsbildrelevanten Bauvorhaben kann auf eine Beurteilung verzichtet werden.»</i></p>

BNO 2010 <u>mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<p>§ 53 <i>Beratung</i></p> <p>¹ Bei Bauvorhaben wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde einen Erstkontakt aufzunehmen.</p>	
<p>§ 54 <i>Gebührenreglement</i></p> <p>¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	
<p>§ 55 <i>Vollzugsrichtlinien</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.</p>	
<p>89 <u>Schluss- und Übergangsbestimmung</u></p>	
<p>§ 56 <i>Übergangsbestimmungen</i></p> <p>¹ <u>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.</u></p>	<p><i>Übergangsbestimmung betreffend Klärung der Rechtslage hängiger Baugesuche.</i></p>
<p>§ 57 <i>Inkrafttreten</i></p> <p>¹ <u>Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang 1 und 2, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.</u></p> <p>² <u>Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.</u></p>	<p><i>Anpassung an <u>kantonale Formulierungsvorschlag</u></i></p>
<p>§ 58 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben <u>Mit Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung werden aufgehoben:</u> — Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Juni 1997</p>	<p><i>Aktualisierung der Daten sowie Ausnahme der Sagerei</i></p>

<u>BNO 2010 mit Änderungen</u>	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="210 236 1059 308">– <u>Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Juni 2010 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen, ausgenommen § 13 Gewerbezone Sagerei</u><li data-bbox="210 320 1059 432">– <u>Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 14. Dezember 1990 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen, ausgenommen des gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan ausgenommenen Bereichs</u>	

Anhang 1

Naturschutzzonen im Kulturland gemäss § 18 BNO

Kategorie	Naturschutzinventar Nr.	Objekte
<u>Magerwiese, Fromentalwiese</u>	- TWW 4614, NkB 121	«Zelg, Walledal»
	- TWW 4612, NkB 122	«Zelg»
	- NkB 122	« Stockenrain Stockerai»
	32 NkB 122	« Stockenrain Stockerai»
	42	« Stockenrain »
	- NkB 119	«Maie n rain, Eich-Süd»
	NkB 120	«Maie n rain, Hersberg»
	44	« Rieder »
	<u>2.04</u>	«Rebhöldeli»
	44 <u>2.05</u>	«Rieder»
	<u>2.06</u>	«Rütihof»
	- <u>2.07</u>	«Schimplete»
	- <u>2.08</u>	«Baaroon»
	<u>2.09</u>	«Styg»
	<u>2.10</u>	«Wabrigholde»
	<u>2.11</u>	«Wabrigholde»
	<u>2.12</u>	« Jettetal Jättedal»
	<u>2.13</u>	«Birchte»
<u>Extensive Weide</u>	<u>3.01</u>	«Stygeholde»
	- TWW 4680, NkB 118	«Moosmet»
<u>Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion</u>	<u>2.01, 2.02, 2.03, 5.01, 5.02, 5.03, 7.01, 7.02, 7.03, 9.01, 9.02, 9.03</u>	«Löör, Neulig»
<u>Riedzone</u>		«Rieder»

Naturschutzzonen Wald gemäss § ~~22~~21 BNO

<i>Kategorie</i>	<i>Naturschutzinventar Nr.</i>	<i>Objekte</i>
<u>Naturgemässe Bestockung</u>	<u>NkB 122</u>	« <u>Stockeholde</u> »
	<u>NkB 122, 10.02</u>	« <u>Stockeholde</u> »
	<u>NkB 122</u>	« <u>Stockerai</u> »
	<u>NkB 122</u>	« <u>Stocknrai, Wabrigholde</u> »
	<u>NkB 122</u>	« <u>Stockerai, Wabrigholde</u> »
	<u>NkBW, WNI 425106</u>	« <u>Stockeholde</u> »
	<u>NkBW, WNI 425106</u>	« <u>Stockeholde, Stock</u> »
	<u>NkBW, WNI 425107</u>	« <u>Wabrigholde</u> »
	<u>NkBW, WNI 425107</u>	« <u>Wabrigholde, Birchte</u> »
	<u>NkB 118</u>	« <u>Moosmet</u> »
	NkB 119	« <u>Maierai, Eich-Süd</u> »
	<u>NkBW, WNI 425101</u>	« <u>Chleigätterli</u> »
	<u>NkBW, WNI 425102</u>	« <u>Rinnholde</u> »
	<u>NkBW, WNI 425103</u>	« <u>Eggholde</u> »
	<u>NkBW, WNI 425105</u>	« <u>Wydeholde</u> »
	<u>NkBW, WNI 425105</u>	« <u>Stygeholde</u> »
	<u>NkBW, WNI 425105</u>	« <u>Müliholde</u> »
	43 - <u>NkBW, WNI 425104</u>	« <u>Schimplete, Breitlete</u> »
	<u>NkBW, WNI 425104</u>	« <u>Schimplete</u> »
	<u>NkBW, WNI 425104</u>	« <u>Schimplete, Wydebode</u> »

Naturschutzobjekte gemäss § ~~25~~24 BNO

<i>Kategorie</i>	<i>Naturschutzinventar Nr.</i>	<i>Objekte</i>
<u>Hecken, Baumgruppe, Feldgehölze</u>	<u>9.05</u>	« <u>Rieder</u> »
	<u>9.06</u>	« <u>Rieder</u> »

	13 <u>9.07</u>	«Rieder»
	<u>9.08</u>	«Rieder»
	35 <u>9.09</u>	«Rieder»
	37 <u>9.10</u>	«Rieder»
	34 <u>9.11</u>	«Rieder (Neumatthatt)»
	<u>9.12</u>	«Rütihof»
	<u>9.13</u>	«Heuel»
	<u>9.14</u> 8	«Chaltebrunne (Heuel)»
	18 <u>9.15</u>	«Heuel (Chaltebrunne)»
	<u>9.16</u>	«Chaltebrunne»
	<u>9.17</u>	«Chaltebrunne»
	<u>9.18</u>	«Schimplete»
	36 <u>9.19</u>	«Hof»
	<u>9.20</u>	«Feisterigs»
	20 <u>9.21</u>	«Egg (Schimplete)»
	7 <u>9.22</u>	«Egg (Breitlete)»
	<u>9.23</u>	«Stygeholde (Styg)»
	6 <u>9.24</u>	«Ackermatt»
	38 <u>9.25</u>	«Wydematt»
	12 <u>9.26</u>	«Eggenloch (Meierhügel)»
	12 <u>9.27</u>	«Eggenloch (Meierhügel)»
	12 <u>9.28</u>	«Eggenloch (Meierhügel)»
	12 <u>9.29</u>	«Eggenloch (Meierhügel)»
	4 <u>9.35</u>	«Goldbrunnen, Walledal»
	28 <u>9.36</u>	«Stockeholde (Zelg)»
	3 <u>9.37</u>	«Stockeholde (Zelg)»
	27 <u>9.38</u>	«Stockeholde (Zelg)»

	24 <u>9.39</u>	«Stockeholde (Zelg)»
	39 <u>9.40</u>	«Müllerrain (Rebmatt)»
	29 <u>9.41</u>	«Stockeholde (Zelg)»
	31 <u>9.42</u>	«Stockenhalde»
	31 <u>9.43</u>	«Stockenhalde (Zelg)»
	21 <u>9.44</u>	«Gunzleten Graben (Spitz)»
	22 <u>9.46</u>	«Moosmet»
	<u>9.47</u>	«Maierai»
	5 <u>9.49</u>	«Bannhag»
	5 <u>9.50</u>	«Bannhag»
	<u>9.51</u>	«Hörai (Jättedal)»
	15 <u>9.52</u>	«Jättedal»
	14 <u>9.53</u>	«Jättedal»
	19 <u>9.54</u>	«Stock»
	<u>9.55</u>	«Stock»
	4 <u>9.56</u>	«Gunzleten Boden (Grosschopf)»
	16 <u>9.57</u>	«Maierai (Eich)»
	26	« Stockenhalde (Zelg) »
	30	« Stockenhalde (Zelg) »
	33	« Rieder (Neumatthag) »
<u>Einzelbäume</u>	<u>11.01</u>	<u>Föhre auf «Neulig» (Oberalmed)</u>
	<u>11.02</u>	<u>Linde auf «Neulig, LÖör»</u>
	<u>11.03</u>	<u>Eiche bei «Heuel»</u>
	<u>11.04</u>	<u>Linde als Teil der Baumkapelle «Hof»</u>
	<u>11.05</u>	<u>Linde als Teil der Baumkapelle «Hof»</u>
	<u>11.06</u>	<u>Linde als Teil der Baumkapelle «Hof»</u>
	<u>11.07</u>	<u>Linde als Teil der Baumkapelle «Hof»</u>

	45 <u>11.08</u>	Zwei Linden -Linde auf «Egg»
	45 <u>11.09</u>	Zwei Linden -Linde auf «Egg»
	<u>11.10</u>	Linde bei «Egelsee» (Wydebode)
	<u>11.11</u>	Eiche bei «Rieder»
	<u>11.12</u>	Linde in «Hellikon», Schulhaus
	<u>11.13</u>	Linde in «Hellikon», Schulhaus
	<u>11.14</u>	Linde in «Hellikon», Schulhaus
	<u>11.15</u>	Linde in «Hellikon», Schulhaus
	<u>11.16</u>	Linde in «Hellikon», Schulhaus
	<u>11.17</u>	Linde in «Hellikon», Schulhaus
	<u>11.18</u>	Linde in «Hellikon», Schulhaus
	<u>11.19</u>	Linde bei «Zelg» (Rebmatt)
	<u>11.20</u>	«Dorfplatz»
	<u>11.21</u>	Eiche im «Stockeraï»
	<u>11.22</u>	Kirsche als Teil der Baumkapelle «Ebnet Hof»
	<u>11.23</u>	Birne als Teil der Baumkapelle «Ebnet Hof»
	<u>11.24</u>	Kirsche als Teil der Baumkapelle «Ebnet Hof»
	<u>11.25</u>	Kirsche als Teil der Baumkapelle «Ebnet Hof»
	17 <u>11.26</u>	Tanne bei «Eich»
<u>Hochstammobstgärten</u>	<u>5.04</u>	Rieder
<u>Geschützte Waldränder</u>	<u>WNI 425101</u>	«Chleigätterli»
	<u>10.01</u>	«Ischlag»
<u>Bachbestockungen</u>	40	«Möhlinbach»
<u>Geologische Objekte</u>	<u>61A, 61B</u>	Dolinen Nederalmed
	<u>62</u>	Schramelöcher
	63 <u>14.01</u>	Löcher von Hellikon «Buech»
	<u>14.02</u>	Grube am Neuligweg «Rinnholde»

	<u>14.03</u>	<u>Kleine Grube bei «Schimplete»</u>
	<u>14.04</u>	<u>Grüebli «Stockeholde»</u>
<u>Weiber Nassestandorte</u>	2	«Stockenhalde (Zelg)»
	<u>7.04</u>	«Hof»
	9 <u>7.05</u>	«Ischlag»
	10	«Ischlag Bächlein»
	11	«Ischlag (Hundstall)»
	36 <u>7.06</u>	«Ischlag (Im Hof)»
	<u>7.07</u>	<u>«Chaltebrunne»</u>
	<u>7.08</u>	<u>«Rieder»</u>
	<u>7.09</u>	<u>«Rieder»</u>
	<u>7.10</u>	<u>«Rieder»</u>
	44 <u>7.11</u>	«Weihergebiet Rieder»
	<u>7.12</u>	<u>«Stockeholde»</u>

Anhang 2

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nummer	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle
HEL001	Kapelle St. Wendelin (16. Jh.)	Hauptstrasse 95	259
HEL002	Kapelle St. Sebastian (1696)	Oberdorf 67	321
HEL003	Mühle (1815)	Mühle 90	600

Bauten mit kommunalem Substanzschutz gemäss § ~~26~~25 BNO

Nummer	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle	Erläuterungen
HEL901	Christkatholische Pfarrkirche (1946-48)	Hauptstrasse 99	264	
HEL902	Bäuerlicher Vielzweckbau (1829)	Obere Strasse 37	245	
HEL903	Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	Obere Strasse 17	218	<u>Entlassung aus dem Bauinventar</u>
HEL904	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1850)	Hauptstrasse 55	230	<i>Entlassung aus dem Bauinventar, da der materielle Zeugenwert durch tiefgreifenden Umbau um 2011/12 stark geschmälert wurde. Wohnteil ausgekernt und vollständig neu ausgebaut, am Äusseren durch neuen Dämmputz stark verändert.</i>
HEL905	Bäuerlicher Vielzweckbau (1850)	Hauptstrasse 64	16	
HEL906	Bäuerlicher Vielzweckbau (1847)	Tempel 1	196	
HEL907	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.; Umbau 1871)	Im Baumgarten 7	194	
HEL908	Bäuerlicher Vielzweckbau (17./18. Jh.)	Ochsengasse 2	193	
HEL909	Doppelbauernhaus (1844)	Ochsengasse 15	166	<i>Entlassung aus dem Bauinventar: Durch mehrere sukzessive Umbauten aussen wie innen stark verändert. Dachkonstruktion bei einem Dachausbau um 1980 bereits vollständig ersetzt. Unpassender Balkonvorbau an der Hauptfassade.</i>
HEL910	Gasthaus zum Ochsen	Rebmatt 1	184	

	(1831, mit älterem Kern)			
HEL911	Bäuerlicher Vielzweckbau (1842)	Ochsengasse 3	186	
HEL912	Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	Hauptstrasse 43	179	<i>Entlassung aus dem Bauinventar: Historische Bausubstanz nur noch eingeschränkt vorhanden. Ausreichender Schutz durch Zonierung in Dorfkernzone 1.</i>
HEL913	Bäuerlicher Vielzweckbau (1811)	Hauptstrasse 41	178	
HEL914	Bäuerlicher Vielzweckbau (1851)	Hauptstrasse 34	3	
HEL915	Bäuerlicher Vielzweckbau (1859)	Hauptstrasse 33	174	
HEL616	Wohnhaus (um 1850)	Hauptstrasse 31	100	<i>Entlassung aus dem Bauinventar: Gebäude vor wenigen Jahren im Bereich des Wohnteils hinter der Strassenfassade abgebrochen und vollständig neu aufgebaut. Vom älteren Bestand zeugt einzige noch die Strassenfassade, die aber durch eine Garage mit übergrosser Einfahrt wie auch durch die Auflassung des früheren Hauseingangs ebenfalls stark verändert ist.</i>
HEL917	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Hauptstrasse 23	98	
HEL918	Bäuerlicher Vielzweckbau (1808)	Hauptstrasse 21	97	
HEL919	Bäuerlicher Vielzweckbau (1785)	Hauptstrasse 19	96	
HEL920	Wagenschopf (1889)	Hauptstrasse	85	
HEL922	Bäuerlicher Vielzweckbau (1804)	Schulstrasse 1	8	
HEL923	Bäuerlicher Vielzweckbau (1843)	Niedermatt 9	30	<u>Entlassung aus dem Bauinventar</u>
HEL924	Bäuerlicher Vielzweckbau (1786?)	Schulstrasse 10, 12, 14	32	
HEL925	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1885)	Schulstrasse 16	35	
HEL926	Schulhaus (1865)	Schulstrasse 20	27 289	
HEL927	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.; 1833, 1847)	Oberdorf 12	282	
HEL928	Hufschmiede und Wagnerei (1888)	Oberdorf 29	326	

<u>HEL929</u>	<u>Bäuerlicher Vielzweckbau (1788)</u>	<u>Riederweg 3</u>	<u>302</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar: gemäss Jahrzahl am Jochbalken des Tenntors 1788 errichteter bäuerlicher Vielzweckbau. Das in prägender Stellung im Oberdorf gelegene Gebäude zeigt eine weitgehend intakte äussere Erscheinung. Intakt erhalten ist auch das Dachgerüst, das über einem mächtigen liegenden Stuhl aufragt und über dem Wohnteil teilweise russgeschwärzt ist. Die Wohnräume sind vollständig modernisiert, die Kellerdecke ersetzt.</i>
<u>HEL930</u>	<u>Bäuerlicher Vielzweckbau (frühes 19. Jh.)</u>	<u>Höhli 4</u>	<u>309</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar: Eher klein dimensioniertes biedermeierliches Bauernhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jh. Als seltene Rarität ist das seit Jahrzehnten liebevoll gepflegte Gebäude aussen wie auch innen bis heute praktisch vollständig im Zustand der Zeit um 1900 erhalten. Die Wohnräume zeigen eine einfache, aber gepflegte Ausstattung mit Krallentäfer und einen Kachelofen aus der Zeit um 1910/20. Die Küche besitzt noch einen Holzherd, den alten Schüttstein sowie einen Rauchfang.</i>

Kulturobjekte gemäss § ~~27~~26 BNO

Nummer	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle	Erläuterungen
HEL921	Brunnen (1873)	Dorfplatz	197	
<u>HEL931A</u>	<u>Grenzstein (18. Jh.?)</u>	<u>Kantonsgrenze AG / BL, Erfematt</u> <u>2635129 / 1260262</u>	<u>640</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar entspricht Bauinventarobjekt WEG938A (Gde. Wegenstetten) Vermessungsamt: Punkt-Nr. 751000015</i>
<u>HEL931B</u>	<u>Grenzstein (1843)</u>	<u>Kantonsgrenze AG / BL, Junkerschloss (Hemmiken BL) / Ischlag</u> <u>2634735 / 1260704</u>	<u>829</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar Vermessungsamt: Punkt-Nr. 751000023</i>
<u>HEL931C</u>	<u>Grenzstein (1618)</u>	<u>Kantonsgrenze AG / BL, Ischlag</u>	<u>818</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar Vermessungsamt: Punkt-Nr. 751000032</i>

		<u>2634705 / 1260838</u>		
<u>HEL931D</u>	<u>Grenzstein (1732)</u>	<u>Kantonsgrenze AG / BL, Ischlag, Hundstall 2634682 / 1260961</u>	<u>816</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar Vermessungsamt: Punkt-Nr.751000025</i>
<u>HEL931E</u>	<u>Grenzstein (18. Jh.?)</u>	<u>Kantonsgrenze AG / BL, Rütihof 2634411 / 1261378</u>	<u>802</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar Vermessungsamt: Punkt-Nr. 751000016</i>
<u>HEL931F</u>	<u>Grenzstein (1780)</u>	<u>Kantonsgrenze AG / BL, Rütihof, Strasse nach Buus 2634394 / 1261446</u>	<u>745</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar Vermessungsamt: Punkt-Nr. 751000009</i>
<u>HEL931G</u>	<u>Grenzstein (1894)</u>	<u>Kantonsgrenze AG / BL, Reifacher 2634316 / 1261763</u>	<u>746</u>	<i>Neuaufnahme in das Bauinventar Vermessungsamt: Punkt-Nr. 751000001</i>