
Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

- **Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**
- **Gewässerraum**
- **Hochwassergefahren**
- **Weitere Anpassungen**

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2021

Mitwirkung vom 23. August 2021 bis 21. September 2021

Öffentliche Auflage vom 23. August 2021 bis 21. September 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....
Gerhard Hauser

.....
Larissa Knecht

Genehmigungsvermerk:

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)										Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)																																																																																																																																																																													
1.2 Übergeordnetes Recht § 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).										1.2 Übergeordnetes Recht § 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² aufgehoben																																																																																																																																																																													
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle § 5 Bauzonen Der Bauzonenplan scheidet verschiedenen Zonen aus, in denen hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, Grenzabstand, Gebäudelängen und Empfindlichkeitsstufe wie folgt bebaut werden darf:										3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle § 5 Bauzonen Der Bauzonenplan scheidet verschiedenen Zonen aus, in denen hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, Fassaden- und Gesamthöhe, Grenzabstand, Gebäudelängen und Empfindlichkeitsstufe wie folgt bebaut werden darf:																																																																																																																																																																													
<table><tr><th colspan="2">Bauzonen</th><th></th><th>Vollgeschosse</th><th>Ausnutzung</th><th>Gebäudehöhe</th><th>Firsthöhe</th><th>Gebäudelänge</th><th>Grenzabstand klein</th><th>Grenzabstand gross</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th></tr><tr><td>Wohnzone 2</td><td>W2</td><td>2</td><td>0.5</td><td>7.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>II</td></tr><tr><td>Dorfzone Full</td><td>DF</td><td>2</td><td>0.5</td><td>7.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>III</td></tr><tr><td>Dorfzone Reuenthal</td><td>DR</td><td>2</td><td>0.5</td><td>7.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>III</td></tr><tr><td>Gewerbezone</td><td>Ge</td><td>-</td><td>1.0</td><td>8.0</td><td>12.0</td><td>i. d. Regel 40.0</td><td>5.0</td><td>-</td><td>III</td></tr><tr><td>Industriezone</td><td>I</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>IV</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>OeB</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>II</td></tr><tr><td>Grünzone</td><td>G</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>II</td></tr></table>										Bauzonen			Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Wohnzone 2	W2	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	II	Dorfzone Full	DF	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	Dorfzone Reuenthal	DR	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	Gewerbezone	Ge	-	1.0	8.0	12.0	i. d. Regel 40.0	5.0	-	III	Industriezone	I	-	-	-	-	-	-	-	IV	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	-	-	-	-	-	-	-	II	Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II	<table><tr><th colspan="2">Bauzonen</th><th></th><th>Vollgeschosse</th><th>Ausnutzung</th><th>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max.</th><th>Gesamthöhe max.</th><th>Gebäudelänge</th><th>Grenzabstand klein</th><th>Grenzabstand gross</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th></tr><tr><td>Wohnzone 2</td><td>W2</td><td>2</td><td>0.5</td><td>8.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>II</td></tr><tr><td>Dorfzone Full</td><td>DF</td><td>2</td><td>0.5</td><td>8.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>III</td></tr><tr><td>Dorfzone Reuenthal</td><td>DR</td><td>2</td><td>0.5</td><td>8.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>III</td></tr><tr><td>Gewerbezone</td><td>Ge</td><td>-</td><td>1.0</td><td>8.0</td><td>12.0</td><td>i. d. Regel 40.0</td><td>5.0</td><td>-</td><td>III</td></tr><tr><td>Industriezone</td><td>I</td><td colspan="8">Vgl. § 10 BNO</td><td>IV</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>OeB</td><td colspan="8">Vgl. § 11 und 12 BNO</td><td>II</td></tr><tr><td>Grünzone</td><td>G</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>II</td></tr></table>										Bauzonen			Vollgeschosse	Ausnutzung	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max.	Gesamthöhe max.	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Wohnzone 2	W2	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	II	Dorfzone Full	DF	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	Dorfzone Reuenthal	DR	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	Gewerbezone	Ge	-	1.0	8.0	12.0	i. d. Regel 40.0	5.0	-	III	Industriezone	I	Vgl. § 10 BNO								IV	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	Vgl. § 11 und 12 BNO								II	Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II
Bauzonen			Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe																																																																																																																																																																													
Wohnzone 2	W2	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	II																																																																																																																																																																														
Dorfzone Full	DF	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III																																																																																																																																																																														
Dorfzone Reuenthal	DR	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III																																																																																																																																																																														
Gewerbezone	Ge	-	1.0	8.0	12.0	i. d. Regel 40.0	5.0	-	III																																																																																																																																																																														
Industriezone	I	-	-	-	-	-	-	-	IV																																																																																																																																																																														
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	-	-	-	-	-	-	-	II																																																																																																																																																																														
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II																																																																																																																																																																														
Bauzonen			Vollgeschosse	Ausnutzung	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max.	Gesamthöhe max.	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe																																																																																																																																																																													
Wohnzone 2	W2	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	II																																																																																																																																																																														
Dorfzone Full	DF	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III																																																																																																																																																																														
Dorfzone Reuenthal	DR	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III																																																																																																																																																																														
Gewerbezone	Ge	-	1.0	8.0	12.0	i. d. Regel 40.0	5.0	-	III																																																																																																																																																																														
Industriezone	I	Vgl. § 10 BNO								IV																																																																																																																																																																													
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	Vgl. § 11 und 12 BNO								II																																																																																																																																																																													
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II																																																																																																																																																																														

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
3.1.2 Wohnzone § 6 Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. ² Zugelassen sind reiner Wohnungsbau und stille, keine Belästigung verursachende Kleinbetriebe wie Läden, kleiner Bürobetriebe und Geschäfte (nicht störend wie z.B. Coiffeursalon, Fotoatelier, Arztpraxen). ³ In der Wohnzone W2 in Reuenthal gelten zusätzlich die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Reuenthal.	3.1.2 Wohnzone § 6 Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei-, Mehrfamilienhäuser Einfamilienhäuser, und Reiheneinfamilienhäuser Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. ² Zugelassen sind reiner Wohnungsbau und nicht störende stille, keine Belästigung verursachende Kleinbetriebe wie Läden, kleiner Bürobetriebe und Geschäfte (nicht störend wie z.B. Coiffeursalon, Fotoatelier, Arztpraxen). Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massagesalons usw.), sind nicht zulässig. ³ In der Wohnzone W2 in Reuenthal gelten zusätzlich die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Reuenthal (§ 8 BNO Abs. 3 und 7 bis 9).
3.1.3 Dorfzone Full § 7 Dorfzone Full ¹ (...) ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. ³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden. ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuches benötigten Unterlagen gemäss § 31 ABauV sind die Nachbarsgebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen. ⁵ (...) ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und gleichen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind. (...)	3.1.3 Dorfzone Full § 7 Dorfzone Full ¹ (...) ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massagesalons usw.), sind nicht zulässig. ³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden. Die Dachgestaltung ist in § 43 BNO geregelt. ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuches benötigten Unterlagen gemäss § 51 BauV 31 ABauV sind die Nachbarsgebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen. ⁵ (...) ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und mit den gleichen Fasadens- und Gesamthöhen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
(...) ⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügend Sichtverhältnisse bestehen.	(...) ⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern die genügend Sichtverhältnisse bestehen Sichtzonen gemäss § 42 BauV eingehalten werden.
3.1.4 Dorfzone Reuenthal § 8 Dorfzone Reuenthal ¹ (...) ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. ³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden. ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuches benötigten Unterlagen gemäss § 31 ABauV sind die Nachbarsgebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen. ⁵ (...) ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und gleichen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind. (...) ⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung ⁸ (...)	3.1.4 Dorfzone Reuenthal § 8 Dorfzone Reuenthal ¹ (...) ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massagesalons usw.), sind nicht zulässig. ³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden. Die Dachgestaltung ist in § 43 BNO geregelt. ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuches benötigten Unterlagen gemäss § 51 BauV 31 ABauV sind die Nachbarsgebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen. ⁵ (...) ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und mit den gleichen Fas- saden- und Gesamthöhen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind. (...) ⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung treten- den Materialien und Farbgebung so in das Ortsbild einfügen, dass eine gute Gesamt- wirkung entsteht. Die Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein oder Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung. ⁸ (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügend Sichtverhältnisse bestehen. ¹⁰ (...)	⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern die genügend Sichtverhältnisse bestehen Sichtzonen gemäss § 42 BauV eingehalten werden. ¹⁰ (...)
3.1.6 Gewerbezone § 9 Gewerbezone (...) ³ Untergeschosse werden nicht in die Ausnützungsziffer mit einberechnet. ⁴ Für die Berechnung der Ausnützungsziffer wird eine theoretische Geschosshöhe von 4.0 angenommen. Die Bruttogeschossfläche berechnet sich entsprechend dem Raum im Verhältnis zu dieser Mehrhöhe. Die Gebäudelänge beträgt für Neubauten in der Regel maximal 40.0 m. ⁵ (...)	3.1.6 Gewerbezone § 9 Gewerbezone (...) ³ aufgehoben ⁴ aufgehoben ⁵ (...)
3.1.6 Industriezone § 10 Industriezone (...) ³ Die Gebäudelänge und -höhe, die Gebäudeabstände sowie die Abstände zu den Zonengrenzen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Landschaft und des Orts- und Quartierbildes sowie den betrieblichen Anforderungen festgelegt. (...)	3.1.6 Industriezone § 10 Industriezone (...) ³ Die Gebäudelänge und -höhe Gesamthöhe, die Gebäudeabstände sowie die Abstände zu den Zonengrenzen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Landschaft und des Orts- und Quartierbildes sowie den betrieblichen Anforderungen festgelegt. (...)
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (...) ³ Im Bereich der Dorfzonen sind deren Eingliederungs- und Gestaltungsvorschriften massgebend.	3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (...) ³ Im Bereich der In Bereichen, die an die Dorfzonen angrenzen, sind die deren Eingliederungs- und Gestaltungsvorschriften der Dorfzonen massgebend.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) 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. ³ (...)	3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)
3.3.1 Allgemeines § 16 Schutzzonen (...) ³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Trocken- / Feuchtstandorten, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen sowie in und an oberirdischen Gewässern ist untersagt. Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen vom 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden. ⁴ Entlang von Gewässern, Hecken und Waldrändern gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochhauen sind nicht gestattet.	3.3.1 Allgemeines § 16 Schutzzonen (...) ³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Trocken- / Feuchtstandorten, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen sowie in und an oberirdischen Gewässern ist untersagt. Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen vom 3 m entlang von Hecken und Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden. ⁴ Entlang von Gewässern, Hecken und Feldgehölzen sowie Waldrändern, gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochhauen sind nicht gestattet.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
3.3.4 Uferschutzzone § 19 Uferschutzzone ¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. ² Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten. ³ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.	3.3.4 Gewässerraum § 19 Uferschutzzone <i>aufgehoben</i>
	§ 19a Gewässerraumzone (neu) ¹ Mit der Gewässerraumzone wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt. ² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Die Breite des Uferstreifens misst sich ab dem Rand der Gerinnesohle (Uferlinie). Der Gewässerraum respektive die Gewässerraumzone sind der Grundnutzungszone überlagert. ³ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
	§ 19b Bauabstand Gewässer (neu) Beim RADAG-Hinterwasserkanal (offene und eingedolte Abschnitte) beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m zum Rand der Gerinnesohle respektive zur Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum gebaut werden dürfen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
3.4.3 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz § 24 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz (...) ³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach kantonalem Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau benötigen, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die erneute Zustimmung des Departements voraus. (...)	3.4.3 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz § 24 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz (...) ³ <i>aufgehoben</i> (...)
	3.6 Gefahren- und Überflutungszonen (neu) § 25a Freihaltezone Hochwasser im Kulturland (neu) ¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser (FHZ) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt. ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten. ³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. ⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn: - erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können, - keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden, - die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. ⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.
	§ 25b Oberflächenabfluss (neu) ¹ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
4.1 Allgemeines Die wichtigsten Definitionen sind in den §§ 8 bis 21 ABauV festgelegt. Abweichungen sind in diesem Kapitel festgelegt oder in den entsprechenden Zonenvorschriften zu beachten.	4.1 Allgemeines Die wichtigsten Definitionen und Messweisen sind in den §§ 16 bis 32 BauV sowie in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005, in Kraft seit dem 26. November 2010 den §§ 8 bis 21 ABauV festgelegt. Abweichungen sind in diesem Kapitel festgelegt oder in den entsprechenden Zonenvorschriften zu beachten.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
4.2.1 Ausnützungsziffer § 26 Ausnützungsziffer ¹ Nebst der in § 9 ABauV definierten Aufzählung für die Berechnung der AZ wird weiter nicht angerechnet: Für Zwischenklimazonen (Wintergärten etc.) bis max. 25 m² pro Wohneinheit gilt ein Ausnützungszuschlag von 15 % der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit. Wintergärten sind unbeheizte, allseitig geschlossene eingeschossige Bauten. Nach der verbindlichen Bestimmung der allgemeinen Bauverordnung (§ 9 Abs. 3 BauV) sind solche Räume bei der Berechnung der AZ anrechenbar, profitieren aber von diesem Ausnützungszuschlag. ² Die Flächen in Dach- und Attikageschoss werden nicht angerechnet. (...)	4.2.1 Ausnützungsziffer § 26 Ausnützungsziffer ¹ Nebst der in § 9 ABauV definierten Aufzählung für die Berechnung der AZ wird weiter nicht angerechnet: Für Zwischenklimazonen (Wintergärten etc.) bis max. 25 m² pro Wohneinheit gilt ein Ausnützungszuschlag von 15 % der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit. Wintergärten sind unbeheizte, allseitig geschlossene eingeschossige Bauten. Nach der verbindlichen Bestimmung der allgemeinen Bauverordnung (§ 9 Abs. 3 BauV) sind solche Räume bei der Berechnung der AZ anrechenbar, profitieren aber von diesem Ausnützungszuschlag. Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche gewährt, welcher maximal 15 % der anrechenbaren Geschossfläche pro Wohnung respektive 25 m² pro Wohnung beträgt, wobei der höhere Wert massgebend ist. ² Die Flächen in Unter-, Dach- und Attikageschoss werden nicht angerechnet. (...)
4.2.2 Gewerbe § 27 Gewerbe ² (...) Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.	4.2.2 Gewerbe § 27 Gewerbe ² (...) Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend nicht als mässig störend.
4.3.1 Abstand gegenüber Kulturland und Grünzone § 28 ¹ Gegenüber dem Kulturland und der Grünzone G2 ist für Gebäude der kleine Grenzabstand einzuhalten. (...)	4.3.1 Abstand gegenüber Kulturland und Grünzone § 28 ¹ Gegenüber dem Kulturland und der Grünzone G2 ist für Gebäude der kleine Grenzabstand einzuhalten. Gegenüber dem Kulturland gilt § 29 BauV. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
4.3.2 Grenzabstände § 29 Grenzabstände ¹ Der kleine Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassaden und Grenze. Bei anderen Bauten gilt dies Regel sinngemäss. ² Der grosse Grenzabstand ist senkrecht vor der massgeblichen Fassade von bewohnten Bauten einzuhalten. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) bestimmt. ³ Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone und dergleichen dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten sofern sie mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.	4.3.2 Abstände § 29 Grenzabstände <i>aufgehoben</i>
	§ 30a Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen (neu) ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch folgende Strassenabstände: a) 60 cm für Böschungen, Einfriedungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe b) 1 m für Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern von mehr als 80 cm Höhe (bis zu 1.80 m). ² Wenn die Breite der Strassenparzelle gemäss einschlägigen Normen als insgesamt ausreichend beurteilt werden kann und neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, werden die Abstände gemäss Abs. 1 aufgehoben.
5.2.1 Allgemeine Anforderungen § 34 Baugrund ¹ Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist ausreichend zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu dämmen. ² Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen vom angrenzenden Terrain ausreichend gedämmt sein.	5.2.1 Allgemeine Anforderungen § 34 Baugrund <i>aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
5.2.2 Energiesparmassnahmen § 35 Energiesparmassnahmen (...) ² Aussenwände dürfen nachgedämmt werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.	5.2.2 Energiesparmassnahmen § 35 Energiesparmassnahmen (...) ² aufgehoben
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume § 37 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume ¹ (...) Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein. Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.	5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume § 37 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume ¹ (...) Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein. Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.
§ 40 Zufahrten ¹ (...) ² Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5 m mit einer Neigung von höchstens 5 % sowohl an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.	§ 40 Zufahrten ¹ (...) ² aufgehoben

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
6.1.2 Dachgestaltung § 43 Dachgestaltung ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Es sind nur Steildächer gestattet. ² Von der Gestaltungspflicht ausgenommen sind Kleinbauten im Sinne des Baugesetzes. Für Kleinbauten ist eine beliebige Dachform zulässig. ³ Die Neigung der Dachflächen soll in der Wohnzone W2 in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. In der Dorfzone Full und der Dorfzone Reuenthal muss die Neigung der Dachflächen zwischen 20° und 45° liegen. (...) ⁶ Nicht reflektierende Solaranlagen (Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen) sind in allen Zonen zugelassen. Es ist darauf zu achten, dass die Kollektoren zurückhaltend in Erscheinung treten. In den Dorfzonen Full und Reuenthal haben sich die Solaranlagen den Zonenvorschriften entsprechend einzufügen. Auf Gebäuden mit Substanzschutz sind Solaranlagen nicht erlaubt.	6.1.2 Dachgestaltung § 43 Dachgestaltung ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV. Es sind nur Steildächer gestattet. ² In der Wohnzone W2 und den Dorfzonen Full und Reuenthal sind nur Steildächer gestattet. In der Gewerbezone, der Industriezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und für Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV ist die Dachform frei. Von der Gestaltungspflicht ausgenommen sind Kleinbauten im Sinne des Baugesetzes. Für Kleinbauten ist eine beliebige Dachform zulässig. ³ Die Neigung der Dachflächen soll in der Wohnzone W2 Full in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. In der Dorfzone Full und der Dorfzone Reuenthal und der Wohnzone Reuenthal muss die Neigung der Dachflächen zwischen 20° und 45° liegen und die Dächer müssen mit Ziegeln (Ausnahme: Fläche für Solaranlagen) eingedeckt werden (auch bei Dachrenovationen). (...) ⁶ aufgehoben ⁷ (neu) Dachdurchbrüche sind nur auf einem Geschoss zulässig. In den Dorfzonen Full und Reuenthal und der Wohnzone Reuenthal dürfen Dachdurchbrüche pro Gebäudeeinheit nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge, in der Wohnzone Full nicht breiter als 2/3 der Fassadenlänge sein. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
6.1.3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung § 44 Kellerabgang aussen (...) ⁵ Für die Schaffung eines Gartenzuganges ins Untergeschoss darf auf einer Hausseite das Terrain um mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge abgegraben werden. Die Breite des Abganges (Treppe und / oder Rampe) darf höchstens 1.50 m betragen, ist durch eine Stützmauer zu begrenzen und soll mit einem Geländer gesichert sein.	6.1.3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung § 44 Kellerabgang aussen (...) ⁵ Für die Schaffung eines Gartenzuganges ins Zugangs vom Garten ins Untergeschoss darf auf einer Hausseite das Terrain um mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge abgegraben werden. Die Breite des Abganges (Treppe und / oder Rampe) darf höchstens 1.50 m betragen, ist durch eine Stützmauer zu begrenzen und soll mit einem Geländer muss mit einer Absturzsicherung gemäss den geltenden Normen gesichert sein.
6.2.2 Lärmschutz § 46 Lärmschutz 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 höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind. ² (...)	6.2.2 Lärmschutz § 46 Lärmschutz ¹ aufgehoben ² (...)
Hochwassergefährdetes Gebiet § 47 Hochwassergefährdetes Gebiet ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. ² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.	6.2.3 Hochwassergefährdetes Gebiet § 47 Hochwassergefährdetes Gebiet aufgehoben

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	
	§ 51a Übergangsbestimmungen (neu) ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens (nach Genehmigung durch den Regierungsrat) dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen: a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe. b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

Auftragsnummer	52.01.001
Status	Beschlussfassung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung, CAS Städtebau Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen
Verfassungsdatum	19. Januar 2022
Druckdatum / -initialen	25.04.2022 / SG 
Dateipfad / -name	I:\Planung\Full-Reuenthal\01\001_NuPla_TAe\Planung\3_Beschlussfassung\Full_BNO_B_Jan2022.docx