


Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO	
	Kanton Aargau	Gemeinde Teufenthal 
Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Teufenthal Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 26.11.1999 Genehmigt durch den Regierungsrat: 15.03.2000	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	
	Gemäss § 15 BauG	
	Vorprüfungsbericht vom Mitwirkung vom bis Öffentlich aufgelegt vom bis Beschlossen von der Gemeindeversammlung am.....	
 Gemeindeammann Gemeindeschreiberin

Stand: 31.01.2024 (Kantonale Vorprüfung)

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Entwurf neue BNO / Bemerkungen																																																																																										
Inhaltsverzeichnis	Inhaltsverzeichnis																																																																																										
Ev. Inhaltsverzeichnis ergänzen	<table border="0"> <tr><td>1</td><td>Geltungsbereich</td><td>3</td></tr> <tr><td>1.1</td><td>Geltungsbereich, Zweckartikel</td><td>3</td></tr> <tr><td>1.2</td><td>Übergeordnetes Recht</td><td>3</td></tr> <tr><td>2</td><td>Raumplanung</td><td>3</td></tr> <tr><td>2.1</td><td>Planungsgrundsätze</td><td>3</td></tr> <tr><td>2.2</td><td>Sondernutzungsplanpflicht</td><td>4</td></tr> <tr><td>2.3</td><td>Weitere Planungsinstrumente</td><td>7</td></tr> <tr><td>3</td><td>Zonenvorschriften</td><td>8</td></tr> <tr><td>3.1</td><td>Bauzonen</td><td>8</td></tr> <tr><td>3.2</td><td>Landwirtschaftszonen</td><td>11</td></tr> <tr><td>3.3</td><td>Schutzzonen</td><td>11</td></tr> <tr><td>3.4</td><td>Überlagerte Schutzzonen</td><td>12</td></tr> <tr><td>3.5</td><td>Schutzobjekte</td><td>13</td></tr> <tr><td>4</td><td>Definitionen</td><td>15</td></tr> <tr><td>4.1</td><td>Abstände</td><td>15</td></tr> <tr><td>4.2</td><td>Arealüberbauung</td><td>16</td></tr> <tr><td>4.3</td><td>Gewerbe</td><td>16</td></tr> <tr><td>4.4</td><td>Geschosse</td><td>16</td></tr> <tr><td>5</td><td>Bauvorschriften</td><td>17</td></tr> <tr><td>5.1</td><td>Erschliessung</td><td>17</td></tr> <tr><td>5.2</td><td>Technische Bauvorschriften</td><td>17</td></tr> <tr><td>5.3</td><td>Wohnhygiene</td><td>17</td></tr> <tr><td>5.4</td><td>Ausstattung</td><td>18</td></tr> <tr><td>6</td><td>Schutzvorschriften</td><td>19</td></tr> <tr><td>6.1</td><td>Ortsbild und Denkmalschutz</td><td>19</td></tr> <tr><td>6.2</td><td>Umweltschutz</td><td>20</td></tr> <tr><td>7</td><td>Vollzug und Verfahren</td><td>21</td></tr> <tr><td>8</td><td>Schluss- und Übergangsbestimmungen</td><td>21</td></tr> <tr><td>Anhang 1</td><td>Geschützte Gebäude</td><td>22</td></tr> <tr><td>Anhang 2</td><td>Natur- und Kulturobjekte</td><td>23</td></tr> </table>	1	Geltungsbereich	3	1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	3	1.2	Übergeordnetes Recht	3	2	Raumplanung	3	2.1	Planungsgrundsätze	3	2.2	Sondernutzungsplanpflicht	4	2.3	Weitere Planungsinstrumente	7	3	Zonenvorschriften	8	3.1	Bauzonen	8	3.2	Landwirtschaftszonen	11	3.3	Schutzzonen	11	3.4	Überlagerte Schutzzonen	12	3.5	Schutzobjekte	13	4	Definitionen	15	4.1	Abstände	15	4.2	Arealüberbauung	16	4.3	Gewerbe	16	4.4	Geschosse	16	5	Bauvorschriften	17	5.1	Erschliessung	17	5.2	Technische Bauvorschriften	17	5.3	Wohnhygiene	17	5.4	Ausstattung	18	6	Schutzvorschriften	19	6.1	Ortsbild und Denkmalschutz	19	6.2	Umweltschutz	20	7	Vollzug und Verfahren	21	8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	21	Anhang 1	Geschützte Gebäude	22	Anhang 2	Natur- und Kulturobjekte	23
1	Geltungsbereich	3																																																																																									
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	3																																																																																									
1.2	Übergeordnetes Recht	3																																																																																									
2	Raumplanung	3																																																																																									
2.1	Planungsgrundsätze	3																																																																																									
2.2	Sondernutzungsplanpflicht	4																																																																																									
2.3	Weitere Planungsinstrumente	7																																																																																									
3	Zonenvorschriften	8																																																																																									
3.1	Bauzonen	8																																																																																									
3.2	Landwirtschaftszonen	11																																																																																									
3.3	Schutzzonen	11																																																																																									
3.4	Überlagerte Schutzzonen	12																																																																																									
3.5	Schutzobjekte	13																																																																																									
4	Definitionen	15																																																																																									
4.1	Abstände	15																																																																																									
4.2	Arealüberbauung	16																																																																																									
4.3	Gewerbe	16																																																																																									
4.4	Geschosse	16																																																																																									
5	Bauvorschriften	17																																																																																									
5.1	Erschliessung	17																																																																																									
5.2	Technische Bauvorschriften	17																																																																																									
5.3	Wohnhygiene	17																																																																																									
5.4	Ausstattung	18																																																																																									
6	Schutzvorschriften	19																																																																																									
6.1	Ortsbild und Denkmalschutz	19																																																																																									
6.2	Umweltschutz	20																																																																																									
7	Vollzug und Verfahren	21																																																																																									
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	21																																																																																									
Anhang 1	Geschützte Gebäude	22																																																																																									
Anhang 2	Natur- und Kulturobjekte	23																																																																																									

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
1 Geltungsbereich	
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	
§ 18 Geltungsbereich, Zweckartikel	§ 1. Geltungsbereich, Zweckartikel
<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. 2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens 3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. 2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. 3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
1.2 Übergeordnetes Recht	
§ 19 Übergeordnetes Recht	§ 2. Übergeordnetes Recht
<ol style="list-style-type: none"> 1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. 2 Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
2 Raumplanung	
2.1 Planungsgrundsätze	
§ 20 Planungsgrundsätze	§ 3. Planungsgrundsätze
<ol style="list-style-type: none"> 1 Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches, kontrolliertes und kontinuierliches Wachstum. 2 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach Innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich: <ul style="list-style-type: none"> - haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise - qualitätsvolle Quartiersstrukturen, namentlich im Dorfkern - sorgfältige, situationsgerechte und ökologische Gestaltung und Materialisierung von Bauten und ihrer Umgebung - Aufwertung von Aussenräumen - ökologische und energieeffiziente Konstruktionsweise - vielseitiges Wohnraumangebot, welches eine gute Altersdurchmischung ermöglicht
3	§ 4. Vertragliche Mehrwertabschöpfung
4	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gemeinderat ist verpflichtet bei Planungsvorteilen wie Aufzonungen und Umzonungen, die Mehrwert generieren, Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung zu führen. Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit. 2 Bei Planungsvorteilen aus Sondernutzungsplänen, die zu einem Mehrwert führen, kann der Gemeinderat Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung führen. 3 Kommt kein Vertrag zu Stande, verfügt der Gemeinderat die Abgabe. 4 Die Gemeinde erlässt zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis eine entsprechende Richtlinie.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
2.2 Sondernutzungsplanpflicht	
§ 21 Sondernutzungsplanpflicht	§ 5. Gestaltungsplanpflicht
1	<p>1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>2 Gestaltungsplangebiete bezwecken folgende, allgemeine Zielsetzungen: a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, b) eine besonders gute Gestaltung der Bauten, c) eine rationelle Erschliessung inkl. Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr und gemeinsamen Autoabstellanlagen (Tiefgarage / Parkhaus), d) eine durchgehende Freiraumgestaltung von hohem ökologischem Wert (standortgerechte Bepflanzung), e) in Bezug auf Ökologie und Energieeffizienz vorbildliche Bauweise.</p> <p>3 Grundlage des Gestaltungsplans bildet ein Richtprojekt (Bebauung und Umgebung). Im Bedarfsfall (sensible Ortslage, Tangieren von öffentlichem Interesse) kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung) unter Einbezug der Gemeinde einfordern.</p> <p>4 Anstelle eines Gestaltungsplans über das gesamte Areal sind Teilgestaltungspläne zulässig, sofern die qualitativen Grundzüge des Gesamtkonzeptes mittels behördenverbindlichem Entwicklungsrichtplan gesichert sind.</p>
	§ 6 Anforderungen an Gestaltungspläne
	<p>1 In den im Bauzonenplan festgelegten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.</p> <p>2 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Brunnengasse»</p> <p>a) Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns.</p> <p>b) Gute Einpassung in den Siedlungskontext der umliegenden Wohnquartiere und Berücksichtigung der für das Ortsbild wichtigen Lage (Exposition).</p> <p>c) Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.</p> <p>d) Zur Gewährleistung der oben genannten Ziele sind Abweichungen zu den Vorgaben und Richtwerten gemäss §10-11 BNO Teufenthal insbesondere zu den nachfolgenden Aspekten sind zulässig:</p> <p>a. Dachneigung des Satteldaches</p> <p>b. Gesamthöhe</p> <p>c. Geschossigkeit.</p> <p>e) Der Erhalt bestehender Gebäude im Perimeter ist zu prüfen.</p> <p>3 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Röttlisberger»</p> <p>a) Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns.</p> <p>b) Es ist ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Lage am Siedlungsrand sicherzustellen.</p> <p>c) Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.</p> <p>d) Die Erschliessung hat über die bestehende Zufahrt zur reformierten Kirche auf der Parzelle 56 zu erfolgen.</p> <p>e) Eine allfällige Öffnung und Revitalisierung des Dorfbachs ist in die Aussenraumgestaltung einzubeziehen.</p>

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
	<p>4 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Alte Landstrasse»</p> <p>a) Die inhaltlichen Rahmenbedingungen und eruierten Qualitäten des bewilligten Bauprojekts xy sind richtungsweisend und umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns. ○ Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität. ○ Es ist ein vielseitiges Wohnraumangebot mit begegnungsfreundlicher Konzeption und Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. ○ Entlang des Strassenraumes zur Dürrenäscherstrasse und zum gegenüberliegenden Friedhof ist eine zweckmässige Gestaltung zu gewährleisten. ○ Die Erschliessung ist rationell und sorgfältig auszugestalten und hat rückwärtig über die Alte Landstrasse zu erfolgen. <p>b) Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn das bewilligte Bauprojekt xy im Rahmen einer Arealüberbauung und in kooperativer Planung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde realisiert wird.</p> <p>5 Gestaltungsplanpflichtgebiet „Kirchweg“:</p> <p>a) Es ist ein altersdurchmischtes Wohnraumangebot mit begegnungsfreundlicher Konzeption und Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität sicherzustellen.</p> <p>b) Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr zwischen Dorfstrasse und Kirchweg ist zu gewährleisten.</p> <p>c) Eine Mindestgrünflächenziffer von 0.35 ist einzuhalten.</p> <p>6 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Hubelmatt»</p> <p>a) Der Gewässerraum der Wyna ist angemessen in eine umfassende Aussenraumgestaltung einzubeziehen.</p> <p>b) Die Siedlung ist einwandfrei in den Natur- und Landschaftsraum zu integrieren.</p> <p>c) Es ist ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Lage am Siedlungsrand (ortsbauliche und architektonische Wirkung) sicherzustellen.</p> <p>7 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schmittengasse»</p> <p>Richtprojekt</p> <p>a) Als Grundlage für den GP ist ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches die Erkenntnisse der Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta (vgl. Beilage B10 zum Planungsbericht) sachgerecht umsetzt. Abweichungen sind nur in begründeten Fällen möglich.</p> <p>Freiraum / Umgebung</p> <p>b) die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen,</p> <p>c) Das benachbarte Wohlfahrtsgebäude (kommunales Substanzschutzobjekt) und dessen Grünflächen sind in die Konzeption der Umgebungsgestaltung einzubeziehen.</p> <p>Lärm / Nutzungskonflikt</p> <p>d) Aus der Wohnnutzung dürfen lärmrechtlich keine Einschränkungen der Arbeitsnutzung in den Arbeitszonen sowohl auf Teufenthaler als auch auf Unterkulmer Boden resultieren.</p> <p>e) Durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen zu gewährleisten.</p> <p>Verkehr / Mobilität</p> <p>f) Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen (Massnahmen für autoarmes Wohnen und Arbeiten), das die Kapazitätssituation des Knotens Schmittengasse berücksichtigt. Das Mobilitätskonzept hat auf eine gemeindeübergreifende Mobilitätsanalyse (Betrachtungssperimeter entspricht dem Erschliessungsplanperimeter «Feldmatte») abzustützen und kann im Rahmen eines überkommunalen Entwicklungsrichtplanes erarbeitet werden.</p> <p>g) In Zusammenarbeit mit den Behörden ist ein angemessenes P+R-Angebot zu ermitteln und sicherzustellen.</p> <p>h) Die öffentliche Anbindung an die AVA-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen.</p>

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
<p>² Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzberichtigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).</p>	<p>⁸ Gestaltungsplanpflichtgebiet «Chrüz matt (ehemals Injecta)»</p> <p>Qualitätssicherndes Verfahren / Richtprojekt</p> <p>a) Dem Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt Bebauung und Umgebung voranzustellen, das auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. § 7) erarbeitet wurde. Neben dem Gemeinderat ist auch der Regionalplanungsverband in der Jury vertreten.</p> <p>b) Das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren hat in erster Linie das Überführungskonzept der Studienresultate Injecta (vgl. Anhang A5 zum Planungsbericht) sachgerecht umzusetzen. In zweiter Linie sind die Erkenntnisse der Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta (vgl. Beilage B10 zum Planungsbericht) zu berücksichtigen. Abweichungen von den in den genannten Dokumenten enthaltenen Resultaten sind nur in begründeten Fällen möglich. Die lärmrechtlich anspruchsvolle Ausgangslage ist durch eine akustische Fachvertretung im Verfahren zu begleiten.</p> <p>Freiraum / Umgebung</p> <p>c) Die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen,</p> <p>d) Die Gartenanlagen um das Wohlfahrtsgebäude (Wohlfahrtspark) gehören zum Schutzzumfang des Substanzschutzes und sind in ihrem heutigen Umfang als Parkanlage zu erhalten und als einladender Frei- und Aufenthaltsraum zu pflegen und weiterzuentwickeln. Die Öffnung und Zugänglichkeit der Parkanlage für die Öffentlichkeit ist zu gewährleisten.</p> <p>e) Die öffentliche Anbindung an die AVA-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalen Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen.</p> <p>Lärm / Nutzungskonflikt</p> <p>f) Für lärmempfindliche Büronutzungen beträgt die Mindestdämpfung 14 dBA am Tag oder es ist eine kontrollierte Lüftung zu planen.</p> <p>g) Hinsichtlich der Wynentalstrasse ist bei lärmempfindlichen Fenstern von Wohnräumen eine Mindestdämpfung von 19 dBA tags und 22 dBA nachts einzuhalten.</p> <p>h) Für kleine Teile der Bauzone können gem. Art. 30 LSV bei hinreichender Lärmoptimierung Ausnahmen gewährt werden. Diese Ausnahmen sind im Rahmen des Gestaltungsplanes näher zu definieren.</p> <p>i) Die Übergänge zu den angrenzenden Mischzonen sind in Bezug auf die Emissionen quartierverträglich zu gestalten.</p> <p>j) Durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen zu gewährleisten.</p> <p>k) Aus der Wohnnutzung dürfen lärmrechtlich keine Einschränkungen der Arbeitsnutzung in den Arbeitszonen sowohl auf Teufenthaler als auch auf Unterkulmer Boden resultieren.</p> <p>Verkehr / Mobilität / Parkierung</p> <p>l) Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen (Massnahmen für autoarmes Wohnen und Arbeiten), das die Kapazitätssituation des Knotens Schmittengasse berücksichtigt. Das Mobilitätskonzept hat auf eine gemeindeübergreifende Mobilitätsanalyse (Betrachtungssperimeter entspricht dem Erschliessungsplanperimeter «Feldmatte») abzustützen und kann im Rahmen eines überkommunalen Entwicklungsrichtplanes erarbeitet werden.</p> <p>Öffentlich-rechtlicher Vertrag</p> <p>m) Zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu erstellen, der nebst den in lit. b festgelegten Bedingungen insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rückbau / Marktfähigkeit: Gewährleistung des Rückbaus und damit der Marktfähigkeit aller baufälligen Industriebauten und -anlagen auf der Parzelle 15 (auch ausserhalb des GP-Perimeters) • Öffentliche Nutzung Parkanlage Wohlfahrtspark: Öffnung und Gewährleistung des Zugangs zu den Grünanlagen für eine breite Öffentlichkeit (unter klaren Rahmenbedingungen – eine entsprechende Betriebs-, Nutzungs- und Unterhaltsreglementierung ist durch die Gemeinde zu erarbeiten).

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
	<p>§ 7 Qualitätssicherung</p>
	<p>¹ Ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren entspricht den folgenden Bedingungen:</p> <p>a) Das Konkurrenzverfahren ist nach SIA 142/143 oder in Anlehnung daran durchzuführen (Projektwettbewerb oder Studienauftrag, keine Testplanung oder Workshopverfahren).</p> <p>b) Das Programm wird dem SIA zur Prüfung eingereicht.</p> <p>c) Die Gemeinde wird in die Wahl des Fachpreisgerichts und der beteiligten Teams involviert.</p> <p>d) Die Gemeinde wird in die Vorbereitung des Verfahrens frühzeitig einbezogen, ist vertreten im Sachpreisgericht und stellt mindestens eine Person für das Fachpreisgericht.</p> <p>² Die Kosten des Konkurrenzverfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft bzw. der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich auf ein begründetes Gesuch hin an den Kosten beteiligen.</p>
<p>2.3 Weitere Planungsinstrumente</p>	
<p>§7 Weitere Planungsinstrumente</p>	<p>§ 8 Räumliches Entwicklungsleitbild</p>
	<p>¹ Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) leistet eine Gesamtschau über das Siedlungsgebiet und wird vom Gemeinderat beschlossen. Es hat für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung und ist behördenverbindlich.</p> <p>² Das REL ist in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dient zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung oder von Masterplänen.</p> <p>³ Bei wesentlichen Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.</p>
<p>¹ Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.</p> <p>² Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.</p> <p>³ Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartierserschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).</p>	<p>§ 9 Weitere Planungsinstrumente</p> <p>¹ Kommunale Richtpläne (Masterplan Ortskern) zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.</p> <p>² Für die Dorfzone kann der Gemeinderat einen behördenverbindlichen Masterplan «Dorfzonenentwicklung» erlassen. Der Masterplan ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das REL und kann in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beigezogen werden.</p> <p>³ Für das Gebiet des rechtskräftigen Erschliessungsplanes «Feldmatte» kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Unterkulm einen überkommunalen, behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan «Chrüz matt / Feldmatte» erlassen. Der Entwicklungsrichtplan koordiniert eine gemeindeübergreifende Entwicklung des Industriestandortes von regionaler Bedeutung insbesondere unter Berücksichtigung und Abstimmung der folgenden Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkte Verkehrskapazitäten Knoten Schmittengasse (Koordination eines gebietsübergreifenden Mobilitätskonzepts) • Lärmrechtliche Rahmenbedingungen zur Minderung von potentiellen Nutzungskonflikten <p>⁴ Bei der Erarbeitung und allfälligen nachträglichen Anpassungen des Masterplans «Dorfzonenentwicklung», wie auch des überkommunalen Entwicklungsrichtplanes «Chrüz matt / Feldmatte» sind die involvierten Grundeigentümer in geeigneter Form einzubeziehen</p>
	<p>§ 10 Inventare, Grundlagenpläne</p>
	<p>¹ Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse und die weitere Entwicklung.</p> <p>² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.</p>

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal																																																																																																																					
<p>3 Zonenvorschriften</p> <p>3.1 Bauzonen</p>																																																																																																																						
<p>§ 11 Zonenübersicht</p> <p>1 Die Bauzonenpläne scheiden folgende Bauzonen aus:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bauzonen</th> <th rowspan="2">Vollgeschoosse</th> <th rowspan="2">Ausnutzung</th> <th colspan="2">Gebäudehöhe</th> <th colspan="2">Firsthöhe</th> <th colspan="2">Grenzabstand</th> <th rowspan="2">Empfindlichkeitsstufe</th> <th rowspan="2">Zonenvorschriften</th> </tr> <tr> <th>klein</th> <th>gross</th> <th>klein</th> <th>gross</th> <th>klein</th> <th>gross</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dorfzone</td> <td>DZ</td> <td>2 x</td> <td>0.60 x</td> <td>7.50 m x</td> <td>12.00 m x</td> <td>4.00 m x</td> <td>-</td> <td>III</td> <td>§ 7</td> </tr> <tr> <td>Spezialbauzone Dorfkern</td> <td>SD</td> <td>3 x</td> <td>0.80 x</td> <td>10.00 m x</td> <td>15.00 m x</td> <td>6.00 m x</td> <td>-</td> <td>III</td> <td>§ 8</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone Hubelmatt</td> <td>MF</td> <td>4</td> <td>0.80</td> <td>13.00 m</td> <td>17.00 m</td> <td>6.00 m</td> <td>10.00 m</td> <td>II</td> <td>§ 9</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2</td> <td>W2</td> <td>2</td> <td>0.45</td> <td>7.50 m</td> <td>10.00 m</td> <td>4.00 m</td> <td>6.00 m</td> <td>II</td> <td>§ 9</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 1</td> <td>W1</td> <td>2</td> <td>0.35</td> <td>7.50 m</td> <td>10.00 m</td> <td>4.00 m</td> <td>6.00 m</td> <td>II</td> <td>§ 9</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 1 Hanshubel</td> <td>W1H</td> <td colspan="6">Überbauung gemäss Gestaltungsplan</td> <td>II</td> <td>§ 9</td> </tr> <tr> <td>Wohn- u. Gewerbezone 2</td> <td>WGZ</td> <td>2</td> <td>0.50</td> <td>7.50 m</td> <td>10.00 m</td> <td>4.00 m</td> <td>6.00 m</td> <td>III</td> <td>§ 10</td> </tr> <tr> <td>Industriezone</td> <td>I</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>-</td> <td>IV</td> <td>§ 11</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentl.</td> <td>Oe</td> <td>o</td> <td>-</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>II</td> <td>§ 12</td> </tr> <tr> <td>B + A Uferschutzzone</td> <td>US</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>II</td> <td>§ 16</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Im schraffierten Bereich</p> <p>2 Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit «x» bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DZ, SD und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.</p>	Bauzonen	Vollgeschoosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe		Firsthöhe		Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	klein	gross	klein	gross	klein	gross	Dorfzone	DZ	2 x	0.60 x	7.50 m x	12.00 m x	4.00 m x	-	III	§ 7	Spezialbauzone Dorfkern	SD	3 x	0.80 x	10.00 m x	15.00 m x	6.00 m x	-	III	§ 8	Wohnzone Hubelmatt	MF	4	0.80	13.00 m	17.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9	Wohnzone 2	W2	2	0.45	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9	Wohnzone 1	W1	2	0.35	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9	Wohnzone 1 Hanshubel	W1H	Überbauung gemäss Gestaltungsplan						II	§ 9	Wohn- u. Gewerbezone 2	WGZ	2	0.50	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	III	§ 10	Industriezone	I	-	-	o	o	o	-	IV	§ 11	Zone für öffentl.	Oe	o	-	o	o	o	o	II	§ 12	B + A Uferschutzzone	US	-	-	-	-	-	-	II	§ 16	<p>§ 11 Zonenübersicht</p> <p>1 Die Bauzonenpläne scheiden folgende Bauzonen aus:</p> <p>2 Die mit "x" bezeichneten Masse in der Dorfzone gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann gestützt auf neutrale Fachgutachten zur Ortsbildgestaltung grössere Werte bewilligen.</p> <p>3 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p> <p>4 Die mit "*" bezeichneten Masse in der Zone WA4 werden im Gestaltungsplanverfahren festgelegt.</p> <p>5 Die mit "-" bezeichneten Masse finden in der jeweiligen Zone keine Anwendung.</p> <p>6 Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe gelten:</p> <p>a) Für Gebäude am Hang gilt in allen Bauzonen talseitig eine um 0.50 m vergrösserte Fassadenhöhe.</p> <p>b) Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe nur traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse handelt.</p> <p>7 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WA3 und WA4 dürfen gewerblich genutzte erste Vollgeschosse eine Geschosshöhe von 5 m aufweisen.</p> <p>8 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
Bauzonen				Vollgeschoosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe		Firsthöhe				Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																																																																																																							
	klein	gross	klein			gross	klein	gross																																																																																																														
Dorfzone	DZ	2 x	0.60 x	7.50 m x	12.00 m x	4.00 m x	-	III	§ 7																																																																																																													
Spezialbauzone Dorfkern	SD	3 x	0.80 x	10.00 m x	15.00 m x	6.00 m x	-	III	§ 8																																																																																																													
Wohnzone Hubelmatt	MF	4	0.80	13.00 m	17.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9																																																																																																													
Wohnzone 2	W2	2	0.45	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9																																																																																																													
Wohnzone 1	W1	2	0.35	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9																																																																																																													
Wohnzone 1 Hanshubel	W1H	Überbauung gemäss Gestaltungsplan						II	§ 9																																																																																																													
Wohn- u. Gewerbezone 2	WGZ	2	0.50	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	III	§ 10																																																																																																													
Industriezone	I	-	-	o	o	o	-	IV	§ 11																																																																																																													
Zone für öffentl.	Oe	o	-	o	o	o	o	II	§ 12																																																																																																													
B + A Uferschutzzone	US	-	-	-	-	-	-	II	§ 16																																																																																																													

Bauzone	Abkürzung	Farbe	Ausnutzung	Fassadenhöhe (traufseitig)	Gesamthöhe Flachdach inkl. Attikageschoss	Gesamthöhe Schrägdach	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschrift
Dorfzone	D	braun	-	-	-	12.50 m x	4.00 m x	-	III	§12
Wohnzone 2	W2	orange	0.45	7.50 m	10.00 m	11.00 m	4.00 m	-	II	§13
Wohnzone 3	W3	rotorange	0.60	10.50 m	13.00 m	14.00 m	5.00 m	8.00 m	II	§13
Wohnzone 4	W4	rot	0.80	-	16.00 m	-	6.00 m	10.00 m	II	§13
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	rotorange / violett	0.70	12.00 m	14.50 m	15.50 m	5.00 m	-	III	§14
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	rot / violett	1.00	*	*	*	*	*	III	§14
Arbeitszone II (Industrie)	All	hellblau	o	o	o	o	o	-	IV	§15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	o	o	o	o	o	o	II	§16
Grünzone / Uferstreifen	Gr / U	hellgrün	-	-	-	-	-	-	II	§17

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
<p>§ 12 Dorfzone</p> <p>⁵ Die Dorfzone DZ bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 38 Abs. 1 massgebend.</p> <p>⁶ Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 27) sowie Landwirtschaft bestimmt.</p> <p>⁷ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen und -neigungen gestattet.</p> <p>⁸ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.</p> <p>⁹ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehenden Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p> <p>¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p>	<p>§ 12 Dorfzone</p> <p>¹ Die Dorfzone D bezweckt die qualitätsvolle Entwicklung des typischen Charakters des Dorfkernes. Es ist eine angemessene Nutzungsdichte und hochwertige Gestaltung anzustreben. Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind die Kriterien gemäss § 42 Abs. 1 BNO massgebend.</p> <p>² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500m² Verkaufsfläche. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Nicht zulässig sind Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.</p> <p>³ Bestehende Bauten dürfen unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p> <p>⁴ Für Hauptbauten muss die Dachneigung mindestens 35° und höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen.</p> <p>⁵ Bei Neubauten ist dem Baugesuch zwingend ein externes Fachgutachten betreffend Eingliederung ins Ortsbild beizulegen. Dieses wird durch den Gemeinderat in Auftrag gegeben. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.</p> <p>⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung in wichtigen Ortsbildfragen durch Sachverständige. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p> <p>⁷ Die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild beurteilt der Gemeinderat neben den Kriterien gemäss §15e BauV insbesondere auch anhand der Ausgestaltung der Vorplatzbereiche entlang der Dorfstrasse.</p>
<p>§ 13 Spezialbauzone Dorfkern</p>	<p>Aufgehoben</p>
<p>¹ Die Spezialbauzone Dorfkern SD ist für Wohnbauten und Bauten für das kulturelle Leben, für soziale, wirtschaftliche Aufgaben und Dienstleistungen im öffentlichen Interesse bestimmt.</p>	
<p>§ 14 Wohnzonen</p> <p>¹ Die Wohnzonen Hubelmatt, W2 und W1 dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>² Die Wohnzone MF Hubelmatt ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p> <p>Der im Bauzonenplan schraffierte Bereich kann nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überbaut werden.</p> <p>³ Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.</p> <p>⁴ Die Wohnzone W1 ist für freistehende Ein- und Doppelfamilienhäuser bestimmt. Es dürfen maximal 2 Wohneinheiten zusammengebaut werden (Haupt- und Nebengebäude), eine weitere Reduktion des Grenzabstandes gemäss § 47 Abs. 2 BauG, § 18 Abs. 2 ABauV bzw. § 21 BNO ist nicht gestattet.</p> <p>⁵ Die Wohnzone W1H Hansihübel liegt in einer landschaftlich exponierten Lage. Eine Überbauung ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 21 BauG gestattet, welcher auf das empfindliche Landschafts- und Ortsbild Rücksicht nimmt.</p>	<p>§ 13 Wohnzonen</p> <p>¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>² Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.</p> <p>³ Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.</p> <p>⁴ In der im Bauzonenplan schraffierten lärmvorbelasteten Flächen sind auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet. Zumindest im ersten Vollgeschoss ist die geschlossene Bauweise anzustreben. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III, ansonsten gelten die Vorschriften der Basiszone.</p> <p>⁵ Für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit werden 50 m² Nutzungsbonus gewährt.</p>

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
<p>§ 14 Wohn- und Gewerbezone</p>	<p>§ 14 Wohn- und Arbeitszonen</p>
<p>¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Für Neubauten darf die Wohnnutzung maximal 50% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.</p>	<p>¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Gastronomiebetriebe, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche bestimmt.</p> <p>² Innerhalb der Gebiete «Schmittengasse» und «Chrüz matt / Injecta» darf im Rahmen des Gestaltungsplans die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.</p> <p>³ In den Gebieten «Schmittengasse» darf die Wohnnutzung maximal 75% und «Chrüz matt / Injecta» maximal 60% der anrechenbaren Geschossfläche betragen.</p>
<p>§ 15 Industriezone</p>	<p>§ 15 Arbeitszone II (Industrie)</p>
<p>¹ Die Industriezone I ist für gewerbliche und industrielle Bauten <i>sowie für Dienstleistungen</i> bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p>	<p>¹ In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Der Direktverkauf von vor Ort produzierten Waren und Güter (Fabrikladen) auf einer Fläche bis max. 500 m² ist zulässig. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.</p> <p>² Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.</p>
<p>§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p>§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>
<p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe 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 Abstandsvorschriften einzuhalten.</p> <p>³ Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.</p>	<p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 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 Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>
	<p>§ 17 Grünzone</p>
	<p>¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, dem Schutz der Fliessgewässer sowie der Gliederung des Baugebietes.</p> <p>² Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.</p> <p>³ In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, etc.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.</p> <p>⁴ In den mit der Signatur «U» bezeichneten Uferbereichen ist die Uferbestockung gemäss den Vorgaben des Kantons zu pflegen. Die Nutzung entlang der Gewässer richtet sich nach den Bestimmungen des Gewässerraums (vgl. § 19 BNO) bzw. der übergeordneten Gesetzgebung (BauG / GschG).</p>

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
3.2 Landwirtschaftszonen	
§ 18 Landwirtschaftszone	§ 18 Landwirtschaftszone
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 Aren sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen. 	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht. ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 Aren pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.
§ 19 Bauten in der Landwirtschaftszone	§ 19 Bauten in der Landwirtschaftszone
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. 	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen. ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m. ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
3.3 Naturschutzzonen im Kulturland	
§ 20 Naturschutzzonen im Kulturland	§ 20 Naturschutzzonen im Kulturland
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet. ³ Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen sind im Naturschutzreglement festgelegt. Vorbehalten bleiben Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen Kanton und Bewirtschafter. ⁴ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden: <ul style="list-style-type: none"> - NS Katzenhübel - NS Popolori - NS Linzental - NS Weiherrain - NS Chützihübel - NS Mühlmatt 	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. ³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden. ⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. ⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden: <ol 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 Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen. ⁶ Vorbehalten bleiben Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen der Gemeinde, bzw. dem Kanton und Bewirtschafter zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind. ⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal												
3.3 Naturschutzzonen im Kulturland													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>Schutzziel (erhalten/fördern)</th> <th>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fromentalwiese</td> <td>Artenreiche Heuwiese</td> <td>Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni</td> </tr> <tr> <td>Extensive Weide</td> <td>Artenreiche Weide</td> <td>Keine Dauerweide, keine Zufütterung</td> </tr> <tr> <td>Besonderer Pflanzenstandort</td> <td>Erhaltung und Förderung des Pflanzenbestands (Osterglocken)</td> <td>Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni</td> </tr> </tbody> </table>	Art	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung	Fromentalwiese	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni	Extensive Weide	Artenreiche Weide	Keine Dauerweide, keine Zufütterung	Besonderer Pflanzenstandort	Erhaltung und Förderung des Pflanzenbestands (Osterglocken)	Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni
Art	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung											
Fromentalwiese	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni											
Extensive Weide	Artenreiche Weide	Keine Dauerweide, keine Zufütterung											
Besonderer Pflanzenstandort	Erhaltung und Förderung des Pflanzenbestands (Osterglocken)	Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni											
§ 21 Uferschutzzone	Aufgehoben												
¹ Die Uferschutzzone dient dem Schutz des Gewässers und der Siedlungsdurchgrünung.	Integriert in §12 (neu) Grünzone												
² Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten													

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal												
3.4 Überlagerte Schutzzonen													
§ 22 Landschaftsschutzzone	§ 21 Landschaftsschutzzone												
¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. ² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1. ³ Kleiner Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.) sowie Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung. ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie gesamthaft länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten. ³ Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen, usw.) die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. ⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. ⁵ Im Gebiet «Chatzehübel» 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.												
	§ 22 Naturschutzzone Wald												
	¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)). ³ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen:												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ortsbezeichnung</th> <th>Art</th> <th>Schutzziel</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tannholz</td> <td>Altholzinsel</td> <td>Prozessschutz</td> <td>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</td> </tr> <tr> <td>Ristel</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Ortsbezeichnung	Art	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Tannholz	Altholzinsel	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	Ristel			
Ortsbezeichnung	Art	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung										
Tannholz	Altholzinsel	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung										
Ristel													

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal				
	<table border="1"> <tr> <td>Stygetfelsehölzli</td> <td>Naturwaldgemässe Bestockung</td> <td>Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums</td> <td> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Bereichernde Strukturen und Totholz belassen - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen (mind. 80 % standortheimischer Laubhölzer und max. 5 % Exoten) </td> </tr> </table>	Stygetfelsehölzli	Naturwaldgemässe Bestockung	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Bereichernde Strukturen und Totholz belassen - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen (mind. 80 % standortheimischer Laubhölzer und max. 5 % Exoten)
Stygetfelsehölzli	Naturwaldgemässe Bestockung	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Bereichernde Strukturen und Totholz belassen - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen (mind. 80 % standortheimischer Laubhölzer und max. 5 % Exoten)		
	§ 23 Gewässerraumzone				
	<ol style="list-style-type: none"> 1 Als Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert. 2 Innerhalb der Gewässerraumzone beziehungsweise des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. 3 Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. 				
	§ 24 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern				
	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten offenen Fließgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen. 				

3.5 Schutzobjekte																
§ 25 Naturobjekte	§ 25 Naturobjekte															
<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. 2 Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Eine den Bestand sichernde Pflege ist erlaubt: Sie sind periodisch zurückzuschneiden bzw. zu verjüngen; im gleichen Jahr darf nicht mehr als 1/3 auf Stock gesetzt werden. Eine Rodung darf nur aus zwingenden Gründen und nur mit Bewilligung des Gemeinderats vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. 3 Die im Kulturlandplan aufgeführten Aussichtspunkte sind von Sichtbehinderungen freizuhalten. 4 Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Weiher und Tümpel sind inkl. ihrer Umgebung zu erhalten. Der Unterhalt hat so zu erfolgen, dass ästhetisch und biologisch keine Beeinträchtigung der Gewässer und ihrer Umgebung entsteht. Das Aussetzen von Fischen ist nicht gestattet. Der Unterhalt ist, soweit erforderlich, von der Gemeinde sicherzustellen; sie kann damit eine ideelle Vereinigung beauftragen. 5 Die Landschaft wird durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt, deren Bestand erhalten bleiben soll. Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Förderung von Neupflanzungen. 6 Abgestufte Waldränder mit dichter Saumvegetation (Kraut- und Gebüschmantel) sind biologisch und landschaftlich wertvoll. Ein abgestufter Waldrand ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Die ökologisch wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in einer durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen. 7 Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem bzw. kulturgeschichtlichem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen. 8 Der Unterhalt der Gewässer inkl. ihrer Uferbereiche hat so erfolgen, dass bezüglich Landschaftsbild und biologischer Bedeutung keine Beeinträchtigung eintritt. Es dürfen nur natürliche Materialien verwendet werden. Eine Ausdehnung der Uferbestockung ist anzustreben. Der Unterhalt ist, soweit erforderlich, von der Gemeinde sicherzustellen; sie kann damit eine ideelle Vereinigung beauftragen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. 2 Unterhalt und Pflege sind durch die Grundeigentümerschaft sicherzustellen. 3 Innerhalb der Bauzone dürfen Hecken in begründeten Fällen umplatziert werden, sofern auf derselben Parzelle und mindestens in gleichem Umfang Ersatz geschaffen wird. 4 Folgende Naturobjekte sind geschützt: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Naturobjekte</th> <th style="width: 40%;">Schutzziel</th> <th style="width: 40%;">Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hecken mit Pufferstreifen</td> <td> Brut und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum </td> <td> Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen Vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen </td> </tr> <tr> <td>Hochstammobstbestand</td> <td></td> <td> Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen oder einheimischen, standortgerechte Bäumen ersetzen (z.B. Eichen, Linden, Nussbäume, Ahorne, Vogelkirschen). Ergänzungspflanzungen erwünscht </td> </tr> <tr> <td>Einzelbäume</td> <td> Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt </td> <td> Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen </td> </tr> <tr> <td>Weiher</td> <td>Laichgebiet, Brutbiotop</td> <td> Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Abschnittweise Auslichtung der Ufervegetation </td> </tr> </tbody> </table> 	Naturobjekte	Schutzziel	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Hecken mit Pufferstreifen	Brut und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen Vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen	Hochstammobstbestand		Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen oder einheimischen, standortgerechte Bäumen ersetzen (z.B. Eichen, Linden, Nussbäume, Ahorne, Vogelkirschen). Ergänzungspflanzungen erwünscht	Einzelbäume	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen	Weiher	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Abschnittweise Auslichtung der Ufervegetation
Naturobjekte	Schutzziel	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkung														
Hecken mit Pufferstreifen	Brut und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen Vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen														
Hochstammobstbestand		Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen oder einheimischen, standortgerechte Bäumen ersetzen (z.B. Eichen, Linden, Nussbäume, Ahorne, Vogelkirschen). Ergänzungspflanzungen erwünscht														
Einzelbäume	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen														
Weiher	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Abschnittweise Auslichtung der Ufervegetation														

				Verhindern der Verlandung
		Weitere Naturobjekte	Erhalt und fachgerechte Pflege	Beseitigungsverbot
		Aussichtspunkte	Aussicht auf Dorfkern freihalten	Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen
§ 26 Geschützte Gebäude		§ 26 Gebäude mit Substanzschutz		
<p>¹ Die im Anhang aufgeführten und im Bauzonen- und im Bauzonen und Kulturlandplan rot eingetragenen erhaltenswerten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem Wert und sollen in ihrem äusserlichen baulichen Charakter erhalten werden. Ein Abbruch ist nur in begründeten Fällen mit Zustimmung des Gemeinderats möglich. Das Baudepartement / Abt. Hochbau – Ortsbildschutz ist beratend beizuziehen.</p> <p>² Das im Kulturlandplan violett bezeichnete Gebäude (Mühle) ist von kulturgeschichtlichem und symbolischem Wert und in seiner Substanz geschützt. Es darf nicht abgebrochen werden und ist zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.</p> <p>³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p>		<p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan pink bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung, und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei baulichen Veränderungen ist eine Fachperson beratend beizuziehen.</p> <p>² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz und deren Umgebung leisten.</p> <p>³ Die Gartenanlagen um die in ihrer Substanz geschützten Bauten gehören zum Schutzzumfang und sind in ihrer historischen Substanz zu erhalten. Eine Überbauung oder Zweckentfremdung der Freiflächen ist untersagt.</p> <p>⁴ Über das Mass der ordentlichen Bewilligungspflicht hinaus ist bei Gebäuden mit Substanzschutz für sämtliche baulichen Massnahmen, namentlich an historisch relevanten Bauteilen, Änderungen am Innenausbau, bei Neubedachung, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Aussentüren, Fenstern und Fensterläden, Aussen- und Innendämmungen, Umgestaltung der Freiräume und Umgebung die Zustimmung des Gemeinderats einzuholen. Falls die Bauherrschaft mit der Beurteilung des GR nicht einverstanden ist, darf der Gemeinderat ein ordentliches Baugesuchsverfahren verlangen.</p>		
§ 27 Weitere Kulturobjekte		§ 27 Kulturobjekte		
<p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p>		<p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden.</p> <p>² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.</p>		
		§ 28 Wiederherstellungspflicht		
		<p>¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwarlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>		

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
4 Definitionen	
4.1 Abstände	
§ 21 Ungleichverteilung der Grenzabstände	aufgehoben
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist dem Baugesuch einzureichen. ² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig 	
§ 22 Reduktion des Gebäudeabstands	aufgehoben
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Wenn auf Nachbarsgrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer-, und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten. 	
§ 23 Einfriedungen gegenüber bestehenden Bauten	aufgehoben
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen. ² Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. ³ Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB. 	<i>Regelung Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gemäss §28 BauV</i>
§ 24 Stützmauern	aufgehoben
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen. 	<i>Regelung Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gemäss §28 BauV</i>
§ 25 Strassenabstand	§ 29 Strassenabstand
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zugelassen; sie haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt (siehe Anhang). ² Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss. 	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen in Gemeingebrauch folgende, gegenüber § 111 BauG reduzierte Strassenabstände: <ul style="list-style-type: none"> a) 60 cm für Parkfelder b) 60 cm für Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen bis zu 45 Grad (1:1). Höhere Stützmauern sind nur dort zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern und nur wenn die Stützmauern gestaffelt angeordnet werden. Bei gestaffelter Anordnung von Stützmauern und Böschungen darf die Abweichung gegenüber dem vorhandenen Terrain innerhalb des Strassenabstandes maximal 2.00 m betragen.
	§ 30 Abstand gegenüber dem Kulturland
	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Bauzonenabstand von 2 m einzuhalten. ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.
	§ 31 Erdsonden (neu)
	Erdsonden oder -register müssen einen Grenzabstand von 3.00 m aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn können diese Abstände reduziert oder aufgehoben werden.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal																								
4.2 Nutzungsdichte																									
	§ 32. Ausnützungsziffer																								
	¹ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.																								
4.3 Arealüberbauung																									
§ 34 Arealüberbauung	§ 33. Arealüberbauung																								
¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen DZ und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>DZ</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Minimale NBF (Richtwert)</td> <td>4000 m²</td> <td>3000 m²</td> </tr> <tr> <td>Max. AZ</td> <td>0.70</td> <td>0.50</td> </tr> </tbody> </table> ² Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosshöhe ist nicht gestattet. ³ Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherparkplätze, sind in der Regel in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.	Zone	DZ	W2	Minimale NBF (Richtwert)	4000 m ²	3000 m ²	Max. AZ	0.70	0.50	¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4 und WA3 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Min. aGF</th> <th>Max. AZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W2</td> <td>2'000</td> <td>0.55</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>2'000</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>W4</td> <td>2'000</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>WA3</td> <td>2'000</td> <td>0.75</td> </tr> </tbody> </table> ² In der Wohnzone 2 kann im Rahmen von Arealüberbauungen gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. ³ In den übrigen Zonen W3, W4 und WA3 ist im Rahmen von Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Der Zonencharakter ist zu wahren.	Zone	Min. aGF	Max. AZ	W2	2'000	0.55	W3	2'000	0.75	W4	2'000	0.95	WA3	2'000	0.75
Zone	DZ	W2																							
Minimale NBF (Richtwert)	4000 m ²	3000 m ²																							
Max. AZ	0.70	0.50																							
Zone	Min. aGF	Max. AZ																							
W2	2'000	0.55																							
W3	2'000	0.75																							
W4	2'000	0.95																							
WA3	2'000	0.75																							
Gewerbe																									
§ 35 Gewerbe	aufgehoben																								
¹ Als nicht störende Gewerbe 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. ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die übliche Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.	<i>Regelung Störende Betriebe (Gewerbe) gemäss §15c BauV</i>																								
Geschosse																									
§ 28 Untergeschoss	aufgehoben																								
¹ Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garageneinfahrten eine Abgrabung von maximal 3 m gestattet.	<i>Regelung Untergeschosse gemäss §23 BauV und Attikageschosse gemäss §25 BauV</i>																								

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
5 Bauvorschriften	
5.1 Baureife und Erschliessung	
§ 29 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum	§ 34. Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates ² Die Gemeinde kann öffentliche Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen. ³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungendürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen. 	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates. <p>Abs. 2-4 der rechtskräftigen BNO können aufgehoben werden, da diese Inhalte übergeordnet geregelt sind.</p>
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 30 Allgemeine Anforderungen	§ 35. Allgemeine Anforderungen
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. ² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. 	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren. 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.
§ 31 Energiesparmassnahmen	§ 36. Energiesparmassnahmen
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird. 	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen. ² Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Die Massnahmen sind mit dem Baugesuch nachzuweisen und einzuzeichnen. ³ Neue Gemeindebauten sind mit einer Solaranlage zu versehen. <p><i>Regelung Energetische Sanierung von Bauten und Anlagen gemäss §36 BauV</i></p>
5.3 Wohnhygiene	
§ 32 Ausrichtung der Wohnungen	§ 37. Ausrichtung der Wohnungen
<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. ² Ausschliesslich nach Norden ausgerichtete Wohnungen sind nicht zugelassen. 	<ol style="list-style-type: none"> 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.

§ 33 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume		aufgehoben
<p>¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> <p>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <p>Raumhöhe Mind. 2.30 m auf mind. ½ der anrechenbaren Bruttogeschossfläche</p> <p>Kellerräume mind. 2.20 m</p> <p>Fensterflächen mind. 1/8 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</p> <p>Dachfenster werden mit 120% angerechnet</p> <p>Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden.</p> <p>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <p>Abstellraum pro 1-Zimmerwohnung Mind. 8 m², für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich</p> <p>² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>³ Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.</p> <p>⁴ Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten</p>		<p><i>Regelung Anforderungen gemäss §36a BauV</i></p>
§ 34 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen		§ 38. Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
<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- und Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</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- und Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>
5.4 Ausstattung		
§ 35 Abstellplätze		§ 39. Abstellplätze
<p>¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p>² Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.</p>		<p>¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht.</p> <p>² In den Zonen W3, W4, WA3, WA4 und A II sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkieranlagen fallweise verfügen.</p> <p>³ Der Garagenvorplatz muss, von der Gemeindestrasse bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.</p>
§ 36 Velos, Kinderwagen		§ 40. Velos, Kinderwagen
<p>¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugänglich und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p> <p>² Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.</p>		<p>¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugänglich und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.</p> <p>² Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.</p>

§ 37 Spielplätze		§ 41. Spiel, Aufenthalts- und Erholungsflächen
<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.</p>		<p>¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.</p> <p>² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auch kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.</p> <p>³ Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> <p>⁴ Bei der Anlage von Spielplätzen ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p>

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
6 Schutzvorschriften		
6.1 Ortstbild und Denkmalschutz		
§ 38 Allgemeine Anforderungen		§ 42. Allgemeine Anforderungen
<p>¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Stellung (Firstrichtung) b) Grösse der Baukuben c) Wirkung im Strassenraum d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse e) Dachform, Dachneigung f) Fassadengliederung g) Materialwahl, Farbe h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen <p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern; c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist und <p>³ Der der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p>		<p>¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern; c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist <p><i>Regelung Einordnung Bauten und Anlagen gemäss §15e BauV (Absatz 1 der rechtskräftigen BNO)</i></p>

<p>§ 39 Aussenraumgestaltung</p>		<p>§ 43. Aussenraumgestaltung</p>
<p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p> <p>² Wer ab 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 Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.</p> <p>⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p> <p>Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 38 Abs. 3</p> <p>⁵ Die Umgebungsarbeiten einschliesslich Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.</p>		<p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in der Regel eine Höhendifferenz von maximal 1.20 m zum massgebenden Terrain aufweisen. Kleine örtliche Geländeunebenheiten werden dabei vernachlässigt. Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.</p> <p>² Wer ab 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. Für Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.80 m kann der Gemeinderat bezüglich Gestaltung, Gliederung und Bepflanzung Auflagen erlassen.</p> <p>³ Abgrabungen gegenüber dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende massgebende Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge bzw. bei Garagenzufahrten und Hauseingängen um mehr als 7.5 m Länge abgegraben, muss die Gesamthöhe um die maximale Höhe der Abgrabung reduziert werden.</p> <p>⁴ Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 0.8 m über das massgebende Terrain hinausragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.</p> <p>⁵ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten. Stützmauern sind zu vermeiden oder wo solche notwendig sind, auf das Notwendige zu beschränken.</p> <p>⁶ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte, Zäune mit gefährlicher Spannung und dergl. aufweisen.</p> <p>⁷ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.</p> <p>⁸ Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Parkfelder, Einfahrten und öffentliche Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Hitzeminderung im Siedlungsraum ist durch Vegetationen (Begrünung von Dächern und Aussenräumen) zu gewährleisten.</p> <p>⁹ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten einschliesslich Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.</p>
<p>§ 40 Denkmalschutz</p>		<p>aufgehoben</p>
<p>¹ Bauvorhaben im Bereich der Trostburg sind der kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen.</p>		
<p>§ 41 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung</p>		<p>§ 44. Weitere Vorschriften über Ortsbild und Siedlungsgestaltung</p>
<p>¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.</p>		<p>¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden. Für die Wiederherstellung ist §68 Abs. 1c BauG massgebend.</p>
<p>6.2 Umweltschutz</p>		
<p>§ 42 Einwirkungen</p>		<p>§ 45. Einwirkungen</p>
<p>¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>		<p>¹ Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p><i>Abs. 1 und 2 der rechtskräftigen BNO können aufgehoben werden, da diese Inhalte in Art. 684 ZGB geregelt werden. Abs. 3 wird jedoch beibehalten.</i></p>

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
7 Vollzug und Verfahren	
§ 43 Zuständigkeit	§ 46. Zuständigkeit
¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
§ 44 Gebühren	§ 47. Gebühren
¹ Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.	¹ Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde Teufenthal.
§ 45 Vollzugsrichtlinien	§ 48. Vollzugsrichtlinien
¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (Naturschutzreglement)	¹ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§ 46 Schluss- und Übergangsbestimmungen	§ 49. Übergangsbestimmung
	¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.
	§ 50. Aufhebung bisherigen Rechts
¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Zonenplan vom 27.11.1982 b) die Bauordnung vom 27.11.1982 c) die Nutzungsordnung vom 19.06.1992	¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Bauzonenplan vom 15.03.2000 b) Der Kulturlandplan vom 17.05.1994 c) die Nutzungsordnung vom 15.03.2000 d) die Teiländerung Kulturlandplan vom 15.03.2000 e) die Teiländerung Bauzonenplan Werkhofareal / Kirchenareal vom 28.09.2005 f) Naturschutzreglement von 1995
	§ 51. Inkrafttreten
	¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. ² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

	Anhang: Verzeichnis der Schutzobjekte – Anhang 1 Gebäude mit Substanzschutz – Anhang 2 Natur- und Kulturobjekte
--	--

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal	Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal																																																																								
<p>Anhang 1: Geschützte Gebäude</p>	<p>Anhang 1 Gebäude mit Substanzschutz</p> <p>A. Liste der kommunalen Substanzschutzobjekte gemäss § 26 (Genehmigungsinhalt)</p> <table border="1" data-bbox="1075 388 1875 1032"> <thead> <tr> <th>Inventar-Nr.</th> <th>Objekt</th> <th>Parz. Nr.</th> <th>Vers. Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TEU901</td> <td>Mühle (1751/1785)</td> <td>320</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>TEU902</td> <td>Wohnhaus (1800, mit Resten der Burgkappelle)</td> <td>644</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>TEU903</td> <td>Speicher mit Stall (1841)</td> <td>49</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>TEU905</td> <td>Villa Karrer (1869)</td> <td>45</td> <td>108</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TEU909</td> <td>Bäuerlicher Vielzweckbau, «Grazihof» (1828)</td> <td>300</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>TEU910</td> <td>Altes Schulhaus (1792)</td> <td>85</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>TEU911</td> <td>Villa (1876)</td> <td>44</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>TEU912</td> <td>Fabrikantenvilla (1926)</td> <td>489</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>TEU913</td> <td>Wohlfahrtsgebäude (um 1950)</td> <td>973</td> <td>305</td> </tr> <tr> <td>TEU914</td> <td>Rundhaus (1972)</td> <td>789</td> <td>479</td> </tr> <tr> <td>TEU915</td> <td>Kopfbau Injecta (Verwaltungsgebäude) und Bauten entlang der Geleise der WSB</td> <td>15</td> <td>132, 134, 154</td> </tr> </tbody> </table> <p>B. Liste der kantonalen Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)</p> <table border="1" data-bbox="1075 1113 1875 1368"> <thead> <tr> <th>Inventar-Nr.</th> <th>Objekt</th> <th>Parz. Nr.</th> <th>Vers. Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TEU001</td> <td>Schloss Trostburg (Halwilhaus und Rebmannhaus)</td> <td>145</td> <td>87, 88</td> </tr> <tr> <td>TEU002</td> <td>Gasthaus zur Herberge (1795)</td> <td>21</td> <td>103</td> </tr> <tr> <td>TEU003</td> <td>Wohnhaus (1797) mit Scheune</td> <td>29</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>TEU004</td> <td>Speicher</td> <td>300</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table>	Inventar-Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	TEU901	Mühle (1751/1785)	320	16	TEU902	Wohnhaus (1800, mit Resten der Burgkappelle)	644	86	TEU903	Speicher mit Stall (1841)	49	81	TEU905	Villa Karrer (1869)	45	108					TEU909	Bäuerlicher Vielzweckbau, «Grazihof» (1828)	300	12	TEU910	Altes Schulhaus (1792)	85	50	TEU911	Villa (1876)	44	106	TEU912	Fabrikantenvilla (1926)	489	152	TEU913	Wohlfahrtsgebäude (um 1950)	973	305	TEU914	Rundhaus (1972)	789	479	TEU915	Kopfbau Injecta (Verwaltungsgebäude) und Bauten entlang der Geleise der WSB	15	132, 134, 154	Inventar-Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	TEU001	Schloss Trostburg (Halwilhaus und Rebmannhaus)	145	87, 88	TEU002	Gasthaus zur Herberge (1795)	21	103	TEU003	Wohnhaus (1797) mit Scheune	29	95	TEU004	Speicher	300	11
Inventar-Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.																																																																						
TEU901	Mühle (1751/1785)	320	16																																																																						
TEU902	Wohnhaus (1800, mit Resten der Burgkappelle)	644	86																																																																						
TEU903	Speicher mit Stall (1841)	49	81																																																																						
TEU905	Villa Karrer (1869)	45	108																																																																						
TEU909	Bäuerlicher Vielzweckbau, «Grazihof» (1828)	300	12																																																																						
TEU910	Altes Schulhaus (1792)	85	50																																																																						
TEU911	Villa (1876)	44	106																																																																						
TEU912	Fabrikantenvilla (1926)	489	152																																																																						
TEU913	Wohlfahrtsgebäude (um 1950)	973	305																																																																						
TEU914	Rundhaus (1972)	789	479																																																																						
TEU915	Kopfbau Injecta (Verwaltungsgebäude) und Bauten entlang der Geleise der WSB	15	132, 134, 154																																																																						
Inventar-Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.																																																																						
TEU001	Schloss Trostburg (Halwilhaus und Rebmannhaus)	145	87, 88																																																																						
TEU002	Gasthaus zur Herberge (1795)	21	103																																																																						
TEU003	Wohnhaus (1797) mit Scheune	29	95																																																																						
TEU004	Speicher	300	11																																																																						

Anhang 2 Natur- und Kulturobjekte**C. Liste der geschützten Naturobjekte gemäss § 25 (Genehmigungsinhalt)**

Inventar-Nr.	Objekt
004	Felsband Liebeggerweg
005	Stollen mit Quelfassung
006	Sandsteinbank Liebeggerweg, Bödeliacher
007	Sandsteinbank und Feldgehölz
014	Bampfmattweiher
021	Uferbepflanzung Wyna
024	Felsenhöhle / Quelfassung Posthübel
029	Linde Trostburg
051	Felsenkeller beim Jägerstübli
062	Waldecke mit Hecke
063	Tümpel, Götschi-Weiher
067	Waldbächlein bei Zufahrt zur Musikhütte
068	Bampfmattbächli
070	Douglasie
074	Feldgehölz
084	Sandsteinhöhle mit Quelfassung
092	Magerstelbächli
093	Amphibientümpel
094	Dorfbach
098	Hecke am Ristelweg
099	Quelle mit Brunnen
102	Äusserer Dorfbach
103	Dorfbach und Moosbächli
120	Waldweiher
121	Bachlauf mit Baumgruppe
125	Kiesgrube
128	Linde
137	Baumpaar
138	Tümpel Nidetel
150 bis 163 166 bis 200	Hecken, Feld- und Ufergehölze

D. Liste der geschützten Kulturobjekte gemäss § 27 (Genehmigungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt
015	Alter Grenzstein am Höhenweg
017	Grenzstein, sibe Zwingstei
020	Wynabrücke
109	Alter Grenzstein
110	Alter Grenzstein
TEU908	Brunnen

E. Liste der geschützten Aussichtspunkte gemäss § 25 (Genehmigungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt
003	Katzenhübel
035	Popolori
038	Rüti
079	Wiege
082	Dreiangel
111	Inneri Breiti
136	Mösliacher

F. Liste der Naturschutzzonen gemäss § 20 (Genehmigungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt
040	Linzenenthal
090	Mühlimatt
132	Katzenhübel
133	Chützihübel
135	Weiherrain
136	Popolori
137	Steinbruch Bödeliacher