

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	13.06.2025
		Mitwirkung vom	01.03.2024 bis 01.04.2024
		Öffentlich aufgelegt vom	08.08.2025 bis 08.09.2025
		Beschlossen von der Gemeindever- sammlung am	
			
		Gemeindeammann	Gemeindeschreiberin
		Niklaus Boss	Susanne Wittwer

Stand: Gemeindeversammlung, 26.01.2026

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Entwurf neue BNO / Bemerkungen
Inhaltsverzeichnis		Inhaltsverzeichnis
		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 6
		3 Zonenvorschriften 7
		3.1 Bauzonen 7
		3.2 Landwirtschaftszonen 10
		3.3 Naturschutzzonen im Kulturland 10
		3.4 Überlagerte Schutzzonen 11
		3.5 Schutzobjekte 12
		4 Definitionen 14
		4.1 Abstände 14
		4.2 Nutzungsdichte 15
		4.3 Arealüberbauung 15
		5 Bauvorschriften 16
		5.1 Baureife und Erschliessung 16
		5.2 Technische Bauvorschriften 16
		5.3 Wohnhygiene 16
		5.4 Ausstattung 17
		6 Schutzvorschriften 18
		6.1 Ortstbild und Denkmalschutz 18
		6.2 Umweltschutz 19
		7 Vollzug und Verfahren 20
		8 Schluss- und Übergangsbestimmungen 20
		Anhang 1 Gebäude mit Substanzschutz 21
		Anhang 2 Natur- und Kulturobjekte 22

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal	
1 Geltungsbereich			
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel			
§1 Geltungsbereich, Zweckartikel		§ 1 Geltungsbereich, Zweckartikel	
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 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			
§2 Übergeordnetes Recht		§ 2 Übergeordnetes Recht	
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).		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			
§3 Planungsgrundsätze		§ 3 Planungsgrundsätze	
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.		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: - 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 - Sicherstellung einer qualitativen Siedlungsentwicklung durch Erhalt und Förderung öffentlicher Frei- und Aufenthaltsräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität aufgrund eines durchgrünten Erscheinungsbilds mit Abstimmung auf den Verkehr und koordinierten Massnahmen der klimaangepassten und wassersensiblen Siedlungsentwicklung.	
		§ 4 Vertragliche Mehrwertabschöpfung	
		¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet bei Planungsvorteilen wie Aufzonungen und Umzonungen sowie aus Sondernutzungsplänen, die Mehrwert generieren, Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung zu führen. Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit. ² Die Gemeindeversammlung erlässt zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis eine entsprechende Richtlinie (Mehrwertabgabereglement).	

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
2.2 Sondernutzungsplanpflicht		
§4 Sondernutzungsplanpflicht		§ 5 Gestaltungsplanpflicht
¹ 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 Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).		¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. 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 und klimatischem Wert, e) in Bezug auf Ökologie und Energieeffizienz vorbildliche Bauweise. 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) gemäss den Standards in § 7 BNO unter Einbezug der Gemeinde einfordern. ⁴ Anstelle eines Gestaltungsplans über das gesamte Areal sind Teilgestaltungspläne zulässig, sofern der Nachweis einer Gesamtbetrachtung erbracht wird und die Zielvorgaben gemäss BNO eingehalten werden.
		§ 6 Anforderungen an Gestaltungspläne
		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. ² Gestaltungsplanpflichtgebiet «Brunnengasse» a) Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns. b) Gute Einpassung in den Siedlungskontext der umliegenden Wohnquartiere und Berücksichtigung der für das Ortsbild wichtigen Lage (Exposition). c) Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90 E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität. d) Der Erhalt bestehender Gebäude im Perimeter ist zu prüfen. ³ Gestaltungsplanpflichtgebiet «Rötlisberger» a) Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns. b) Es ist ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Lage am Siedlungsrand sicherzustellen. c) Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität. d) Die Erschliessung hat über die bestehende Zufahrt zur reformierten Kirche auf der Parzelle 56 zu erfolgen. e) Eine allfällige Öffnung und Revitalisierung des Dorfbachs ist in die Aussenraumgestaltung einzubeziehen.
		⁴ Gestaltungsplanpflichtgebiet «Alte Landstrasse» a) Die inhaltlichen Rahmenbedingungen und Qualitäten sind richtungsweisend und umfassen: ○ 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. b) Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn das bewilligte Bauprojekt (BG-Nr. 22/17) vom 17. Oktober 2022 realisiert wird. Dieses erfüllt die Zielvorgaben des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets, weshalb auf den Gestaltungsplan verzichtet werden kann. ⁵ Gestaltungsplanpflichtgebiet „Kirchweg“: a) Es ist ein altersdurchmisches Wohnraumangebot mit begegnungsfreundlicher Konzeption und Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
		b) Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr zwischen Dorfstrasse und Kirchweg ist zu gewährleisten. c) Eine Mindestgrünflächenziffer von 0.35 ist einzuhalten. ⁶ Gestaltungsplanpflichtgebiet «Hubelmatt» a) Der Gewässerraum der Wyna ist angemessen in eine umfassende Aussenraumgestaltung einzubeziehen. b) Die Siedlung ist einwandfrei in den Natur- und Landschaftsraum zu integrieren. c) Es ist ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Lage am Siedlungsrand (ortsbauliche und architektonische Wirkung) sicherzustellen. d) Die gemäss § 43 BauV berechnete Anzahl Parkfelder gilt als Maximalwert der zu erstellenden Parkfelder. ⁷ Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schmittengasse» Richtprojekt 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 von der Studie sind nur in begründeten Fällen möglich. Ausnützungsziffer / Wohnanteil b) Innerhalb des Gebiets «Schmittengasse» darf im Rahmen des Gestaltungsplans die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden. c) Der Wohnanteil der anrechenbaren Geschossfläche gemäss §15b BauV darf im Gebiet «Schmittengasse» maximal 75% zur Gesamtsumme der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Freiraum / Umgebung d) die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen, e) Das benachbarte Wohlfahrtsgebäude (kommunales Substanzschutzobjekt) und dessen Grünflächen sind in die Konzeption der Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Lärm f) Die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) sind in den Sondernutzungsvorschriften der Gestaltungsplanung nachzuweisen und verbindlich festzulegen. Verkehr / Mobilität g) 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. h) In Zusammenarbeit mit den Behörden ist ein angemessenes P+R-Angebot zu ermitteln und sicherzustellen. i) Die öffentliche Anbindung an die AVA-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen. j) Die gemäss § 43 BauV berechnete Anzahl Parkfelder gilt als Maximalwert der zu erstellenden Parkfelder. ⁸ Gestaltungsplanpflichtgebiet «Chrüz matt (ehemals Injecta)» Qualitätssicherndes Verfahren / Richtprojekt 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. 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 (Überführungskonzept, Studie) enthaltenen Resultaten sind nur in begründeten Fällen möglich. Die lärmrechtlich anspruchsvolle Ausgangslage ist durch eine akustische Fachvertretung im Verfahren zu begleiten. Ausnützungsziffer / Wohnanteil c) Innerhalb des Gebiets «Chrüz matt / Injecta» darf im Rahmen des Gestaltungsplans die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden. d) Der Wohnanteil der anrechenbaren Geschossfläche gemäss §15b BauV darf im Gebiet «Chrüz matt / Injecta» maximal 60% zur Gesamtsumme der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
		Freiraum / Umgebung e) Die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen. f) Der Erhalt der Gartenanlagen um das Wohlfahrtsgebäude (Wohlfahrtspark) ist sicherzustellen. Für diese ist ein Freiraumkonzept zu erarbeiten, dass die Öffnung und Zugänglichkeit der Parkanlage für die Öffentlichkeit sicherstellt. Lärm g) Die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) sind in den Sondernutzungsvorschriften der Gestaltungsplanung nachzuweisen und verbindlich festzulegen. Verkehr / Mobilität / Parkierung h) 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. i) Die öffentliche Anbindung an die AVA-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalen Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen. j) Die gemäss § 43 BauV berechnete Anzahl Parkfelder gilt als Maximalwert der zu erstellenden Parkfelder. Öffentlich-rechtlicher Vertrag k) Zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde ist, sofern eine Einigung erzielt werden kann, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans zu erstellen, der nebst den in lit. b festgelegten Bedingungen insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen hat: • 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).
		§ 7 Qualitätssicherung
		¹ Ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren entspricht den folgenden Bedingungen: a) Das Konkurrenzverfahren ist nach der geltenden Ordnung SIA 142/143 oder in Anlehnung daran durchzuführen (Projektwettbewerb oder Studienauftrag, Testplanung oder Workshopverfahren). b) Das Programm wird dem SIA zur Prüfung eingereicht. c) Die Gemeinde wird in die Wahl des Fachpreisgerichts und der beteiligten Teams involviert. d) Die Gemeinde wird in die Vorbereitung des Verfahrens frühzeitig einbezogen, ist vertreten im Sachpreisgericht und stellt mindestens eine Person für das Fachpreisgericht. 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.
2.3 Weitere Planungsinstrumente		
§5 Weitere Planungsinstrumente		§ 8 Räumliches Entwicklungsleitbild
		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. 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. ³ Bei wesentlichen Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.

			§ 9 Weitere Planungsinstrumente
1 Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde. 2 Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung. 3 Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).			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. 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. 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: • Beschränkte Verkehrskapazitäten Knoten Schmittengasse (Koordination eines gebietsübergreifenden Mobilitätskonzepts) • Lärmrechtliche Rahmenbedingungen zur Minderung von potentiellen Nutzungskonflikten 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
			§ 10 Inventare, Grundlagenpläne
			1 Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse und die weitere Entwicklung. 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.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal				Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal																																																																																																																																																																																																																															
3 Zonenvorschriften																																																																																																																																																																																																																																			
3.1 Bauzonen																																																																																																																																																																																																																																			
§6 Zonenübersicht				§ 11 Zonenübersicht																																																																																																																																																																																																																															
1 Die Bauzonenpläne scheiden folgende Bauzonen aus:				1 Die Bauzonenpläne scheiden folgende Bauzonen aus:																																																																																																																																																																																																																															
<table><tr><th colspan="2">Bauzonen</th><th>Vollgeschosse</th><th>Ausnutzung</th><th>Gebäudehöhe</th><th>Firsthöhe</th><th colspan="2">Grenzabstand</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th><th>Zonenvorschriften</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>klein</td><td>gross</td><td></td><td></td></tr><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></td><td>braun</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Spezialbauzone Dorfkerne</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></td><td>rot</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></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></td><td>rotbraun</td><td>3 1)</td><td></td><td>10.00 m 1)</td><td>14.00 m 1)</td><td></td><td></td><td></td><td></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></td><td>orange</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></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></td><td>gelb</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Wohnzone 1 Hanshübel</td><td>W1H</td><td colspan="6">Überbauung gemäss Gestaltungsplan</td><td>II</td><td>§ 9</td></tr><tr><td></td><td>gelb</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Wohn- u. Gewerbezone 2</td><td>WG2</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></td><td>orange schraff.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></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></td><td>blau</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Zone für öffentl. B + A</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></td><td>grau</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Uferschutzzone</td><td>US</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>II</td><td>§ 16</td></tr><tr><td></td><td>grün</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften							klein	gross			Dorfzone	DZ	2 x	0.60 x	7.50 m x	12.00 m x	4.00 m x	-	III	§ 7		braun									Spezialbauzone Dorfkerne	SD	3 x	0.80 x	10.00 m x	15.00 m x	6.00 m x	-	III	§ 8		rot									Wohnzone Hubelmatt	MF	4	0.80	13.00 m	17.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9		rotbraun	3 1)		10.00 m 1)	14.00 m 1)					Wohnzone 2	W2	2	0.45	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9		orange									Wohnzone 1	W1	2	0.35	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9		gelb									Wohnzone 1 Hanshübel	W1H	Überbauung gemäss Gestaltungsplan						II	§ 9		gelb									Wohn- u. Gewerbezone 2	WG2	2	0.50	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	III	§ 10		orange schraff.									Industriezone	I	-	-	o	o	o	-	IV	§ 11		blau									Zone für öffentl. B + A	Oe	o	-	o	o	o	o	II	§ 12		grau									Uferschutzzone	US	-	-	-	-	-	-	II	§ 16		grün									2 Die mit "x" bezeichneten Masse in der Dorfzone gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann gestützt auf neutrale Fachgutachten zur Ortsbildgestaltung Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen. 3 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. 4 Die mit "-" bezeichneten Masse finden in der jeweiligen Zone keine Anwendung. 5 Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe gelten: a) Für Gebäude am Hang gilt in allen Bauzonen talseitig eine um 0.50 m vergrösserte Fassadenhöhe. b) Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe nur traufseitig, sofern es sich nicht um ein Gebäude mit Attikageschoss handelt. 6 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 Geschosse eine Höhe von 5 m aufweisen. 7 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.			
Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																																																																																																																																																																																																																										
						klein	gross																																																																																																																																																																																																																												
Dorfzone	DZ	2 x	0.60 x	7.50 m x	12.00 m x	4.00 m x	-	III	§ 7																																																																																																																																																																																																																										
	braun																																																																																																																																																																																																																																		
Spezialbauzone Dorfkerne	SD	3 x	0.80 x	10.00 m x	15.00 m x	6.00 m x	-	III	§ 8																																																																																																																																																																																																																										
	rot																																																																																																																																																																																																																																		
Wohnzone Hubelmatt	MF	4	0.80	13.00 m	17.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9																																																																																																																																																																																																																										
	rotbraun	3 1)		10.00 m 1)	14.00 m 1)																																																																																																																																																																																																																														
Wohnzone 2	W2	2	0.45	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9																																																																																																																																																																																																																										
	orange																																																																																																																																																																																																																																		
Wohnzone 1	W1	2	0.35	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9																																																																																																																																																																																																																										
	gelb																																																																																																																																																																																																																																		
Wohnzone 1 Hanshübel	W1H	Überbauung gemäss Gestaltungsplan						II	§ 9																																																																																																																																																																																																																										
	gelb																																																																																																																																																																																																																																		
Wohn- u. Gewerbezone 2	WG2	2	0.50	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	III	§ 10																																																																																																																																																																																																																										
	orange schraff.																																																																																																																																																																																																																																		
Industriezone	I	-	-	o	o	o	-	IV	§ 11																																																																																																																																																																																																																										
	blau																																																																																																																																																																																																																																		
Zone für öffentl. B + A	Oe	o	-	o	o	o	o	II	§ 12																																																																																																																																																																																																																										
	grau																																																																																																																																																																																																																																		
Uferschutzzone	US	-	-	-	-	-	-	II	§ 16																																																																																																																																																																																																																										
	grün																																																																																																																																																																																																																																		
1) Im schraffierten Bereich 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. 3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.																																																																																																																																																																																																																																			

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
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.		

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	15.00 m	17.50 m	-	5.00 m	-	III	§14
Arbeitszone II (Industrie)	All	hellblau	-	-	30.00 m 20.00 m ¹⁾	30.00 m 20.00 m ¹⁾	-	-	IV	§15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	°	°	°	°	°	°	II	§16
Grünzone / Uferstreifen	Gr / U	hellgrün	-	-	-	-	-	-	II	§17

¹⁾ Gesamthöhe innerhalb des im Bauzonenplans schraffierten Bereichs

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
§7 Dorfzone		§ 12 Dorfzone
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.		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 § 15e BauV massgebend.
⁶ Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 27) sowie Landwirtschaft bestimmt.		² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Landwirtschaft. Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Verkaufsfläche sind ausschliesslich innerhalb des im Bauzonenplans schraffiert dargestellten Bereichs zulässig. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Nicht zulässig sind Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.
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.		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.
⁸ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.		⁴ Für Gebäude muss die Dachneigung mindestens 35° und höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen.
⁹ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehenden Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnutzungsziffer, 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.		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.
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.		⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung in wichtigen Ortsbildfragen durch Sachverständige. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.
		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.
§8 Spezialbauzone Dorfkern		Aufgehoben

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
¹ Die Spezialbauzone Dorfkern SD ist für Wohnbauten und Bauten für das kulturelle Leben, für soziale, wirtschaftliche Aufgaben und Dienstleistungen im öffentlichen Interesse bestimmt.		
§9 Wohnzonen		§ 13 Wohnzonen
¹ Die Wohnzonen Hubelmatt, W2 und W1 dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen. 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. Der im Bauzonenplan schraffierte Bereich kann nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überbaut werden. ³ Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt. ⁴ Die Wohnzone W1 ist für freistehende Ein- und Doppeleinfamilienhäuser 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. 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.		¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. ² Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Wohneinheiten bestimmt. ³ Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. ⁴ In der im Bauzonenplan schraffierten lärmvorbelasteten Flächen sind auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet. Zumindest im ersten Vollgeschoss ist die geschlossene Bauweise anzustreben. ⁵ Für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in bestehenden Einfamilienhäusern werden 50 m² Nutzungsbonus gewährt.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
§10 Wohn- und Gewerbezone		§ 14 Wohn- und Arbeitszonen
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.		¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 sind für Wohnen, nicht und mässig störendes Gewerbe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Gastronomiebetriebe bestimmt. In den Wohn- und Arbeitszonen sind Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche ausschliesslich im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Chrüz matt (ehemals Injecta)» zulässig.

§11 Industriezone		§ 15 Arbeitszone II (Industrie)
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. 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.		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 überwiegend vor Ort produzierten Waren und Gütern (Fabrikladen) auf einer Fläche bis max. 500 m² ist zulässig. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl. 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. ³ Die gemäss § 43 BauV berechnete Anzahl Parkfelder gilt als Maximalwert der zu erstellenden Parkfelder.
§12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. ³ Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.		¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ² Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. 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.
		§ 17 Grünzone
		¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, dem Schutz der Fließgewässer sowie der Gliederung des Baugebietes. 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. ³ In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke,

		Kinderspielplätze, etc.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.
	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 der Gewässerraumzone bzw. der übergeordneten Gesetzgebung (BauG / GschG).

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
--	--	------------------------------------

3.2 Landwirtschaftszonen		
§13 Landwirtschaftszone		§ 18 Landwirtschaftszone
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.		¹ In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG). ² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 Aren pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.
§14 Bauten in der Landwirtschaftszone		§ 19 Bauten in der Landwirtschaftszone
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.		¹ Für alle Bauten und Anlagen ist – unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen. ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Vorbehältlich der Einhaltung der Abstände gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV) 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		
§15 Naturschutzzonen im Kulturland		§ 20 Naturschutzzonen im Kulturland
¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, 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: - NS Katzenhübel - NS Popolori - NS Linzental - NS Weiherrain - NS Chützihübel - NS Mühlimatt		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: a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für die Jagd und Fischerei 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.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal		
3.3 Naturschutzzonen im Kulturland				
		7 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:		
		Art	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
		Extensive Weide	Artenreiche Weide	Keine Dauerweide, keine Zufütterung
		Fromentalwiese	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni
		Magerwiese / Trockenstandort	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten	Veränderungen mit Ausnahme der erforderlichen Unterhaltsarbeiten an dem Schutzobjekt und seiner Umgebung sind verboten, sofern sie nicht dem Schutzziel dienen.
		Besonderer Pflanzenstandort	Erhaltung und Förderung des Pflanzenbestands (Osterglocken)	Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni
§16 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		
§17 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.		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 bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.		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 nicht betriebsnotwendige oder gesamthaft länger als sechs Monate dauernde Abdeckungen verboten.
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.		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

	Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.			Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
3	Die im Kulturlandplan aufgeführten Aussichtspunkte sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.			Hecken, Feld- und Ufergehölze	Brut und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Struktur erhalten
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.					Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen Vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen
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.			Hochstammobstbestand		Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen oder einheimischen, standortgerechte Bäumen ersetzen (z.B. Eichen, Linden, Nussbäume, Ahorne, Vogelkirschen).
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.					Ergänzungspflanzungen erwünscht
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.			Ökologisch aufgewerteter Waldrand	Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	Ökologisch wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder sind aufzuwerten bzw. zu pflegen
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.					Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen) Wiesenstreifen an Waldrändern dürfen nicht gemulcht werden.
				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
				Naturobjekte	Erhalt und fachgerechte Pflege	Beseitigungsverbot
				Aussichtspunkte	Aussicht auf Dorfkern freihalten	Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen
§19 Geschützte Gebäude				§ 26 Gebäude mit Substanzschutz		
1	Die im Anhang aufgeführten und im Bauzonen- und im 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.			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, den schützenswerten Bauteilen 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.	
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.			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.	
3	Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.			3	Vorhandene 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.	
4	Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.			4	Bei Gebäuden mit Substanzschutz sind sämtliche bauliche Massnahmen dem Gemeinderat frühzeitig anzumelden (Meldepflicht). Falls die Bauherrschaft mit der Beurteilung des Gemeinderats nicht einverstanden ist, darf der Gemeinderat ein Baugesuchsverfahren verlangen.	
§20 Weitere Kulturobjekte				§ 27 Kulturobjekte		
1	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.			1	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden.	

		² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege mit Substanz (Kulturobjekte Nr. 20 und 112) sind in ihrer Linieneinführung und Substanz grundsätzlich geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der weiteren 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.
		§ 28 Wiederherstellungspflicht
		¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
4 Definitionen		
4.1 Abstände		
§21 Ungleichverteilung der Grenzabstände		aufgehoben
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
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
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
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
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.		¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen in Gemeindegebrauch folgende, gegenüber § 111 BauG reduzierte Strassenabstände: 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
		¹ Gegenüber dem Kulturland kann der Gemeinderat einer Reduktion des Abstandes auf 2 m zustimmen, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. Die übergeordneten Vorgaben wie Gewässerräume oder Strassenabstände sind dabei zu berücksichtigen. ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
		§ 31 Erdsonden
		¹ 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																										
§26 Arealüberbauung		§ 33 Arealüberbauung																								
¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen DZ und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbaren Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt: <table><tr><td>Zone</td><td>DZ</td><td>W2</td></tr><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></table>	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><tr><td>Zone</td><td>Min. aGF</td><td>Max. AZ</td></tr><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></table>	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																								
² Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.		² In der Wohnzone 2 kann im Rahmen von Arealüberbauungen gegenüber der Einzelbauweise eine Mehrhöhe von 3.00 m zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.																								
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.		³ In den übrigen Zonen W3, W4 und WA3 ist im Rahmen von Arealüberbauungen eine Mehrhöhe von 3.00 m zulässig. Der Zonencharakter ist zu wahren.																								

Gewerbe		
§27 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.		<i>Regelung Störende Betriebe (Gewerbe) gemäss §15c BauV</i>
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.		

Geschosse		
§28 Abgrabungen		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		
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.		<i>Abs. 1-4 der rechtskräftigen BNO können aufgehoben werden, da diese Inhalte übergeordnet geregelt sind.</i>
5.2 Technische Bauvorschriften		
§30 Allgemeine Anforderungen		§ 34 Allgemeine Anforderungen
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.		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, Erdrutschen 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		§ 35 Energiesparmassnahmen
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.		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 wertigkeitsgerechte 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 einzureichen. ³ Neue Gemeindebauten sind mit einer Solaranlage zu versehen. <i>Regelung Energetische Sanierung von Bauten und Anlagen gemäss §36 BauV</i>
5.3 Wohnhygiene		
§32 Ausrichtung der Wohnungen		§ 36 Ausrichtung der Wohnungen
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.		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

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
6 Schutzvorschriften		
6.1 Ortstbild und Denkmalschutz		
§38 Allgemeine Anforderungen		§ 41 Allgemeine Anforderungen
¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: 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		¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen a) Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, 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 <i>Regelung Einordnung Bauten und Anlagen gemäss §15e BauV (Absatz 1 der rechtskräftigen BNO)</i>
² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen 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		
³ Der der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.		

§39 Aussenraumgestaltung		§ 42 Aussenraumgestaltung
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.		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.
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.		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.
³ Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.		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.
⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 38 Abs. 3		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.
⁵ Die Umgebungsarbeiten einschliesslich Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.		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.
		⁶ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte, Zäune mit gefährlicher Spannung und dergl. aufweisen.
		⁷ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

		⁸ Die Hitzeminderung im Siedlungsraum ist durch Vegetation (Begrünung von Dächern und Aussenräumen) zu gewährleisten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Parkfelder, Einfahrten und öffentliche Plätze sind nach Möglichkeit mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen. ⁹ Der Umgebungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs. 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 Bau-vollendung auszuführen.
§40 Denkmalschutz		aufgehoben
¹ Bauvorhaben im Bereich der Trostburg sind der kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen.		
§41 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung		§ 43 Weitere Vorschriften über Ortsbild und Siedlungsgestaltung
¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.		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. Die Wie-derherstellungspflicht besteht nur, soweit diese verhältnismässig ist.
6.2 Umweltschutz		
§42 Einwirkungen		§ 44 Einwirkungen
¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unter-nnehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nach-barn und die weitere Umgebung zu enthalten. ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerecht-fertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen. 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.		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. <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>

Rechtskräftige BNO Gemeinde Teufenthal		Revidierte BNO Gemeinde Teufenthal
7 Vollzug und Verfahren		
§43 Zuständigkeit		§ 45 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		§ 46 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		§ 47 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		§ 48 Übergangsbestimmung
		¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.
		§ 49 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
		§ 50 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																																																					
		Anhang 1 Gebäude mit Substanzschutz																																																					
		A. Liste der kommunalen Substanzschutzobjekte gemäss § 26 (Genehmigungsinhalt)																																																					
		<table><tr><th>Inventar-Nr.</th><th>Objekt</th><th>Parz. Nr.</th><th>Vers. Nr.</th></tr><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></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.																																																				
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																																																				
		B. Liste der kantonalen Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)																																																					
		<table><tr><th>Inventar-Nr.</th><th>Objekt</th><th>Parz. Nr.</th><th>Vers. Nr.</th></tr><tr><td>TEU001</td><td>Schloss Trostburg (Hallwilhaus 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></table>	Inventar-Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	TEU001	Schloss Trostburg (Hallwilhaus 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.																																																				
TEU001	Schloss Trostburg (Hallwilhaus und Rebmannhaus)	145	87, 88																																																				
TEU002	Gasthaus zur Herberge (1795)	21	103																																																				
TEU003	Wohnhaus (1797) mit Scheune	29	95																																																				
TEU004	Speicher	300	11																																																				

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
130	Sommerlinde
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
112	Verbindungsweg Liebegg-Trostburg AG 1027

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	Linzenthal
		090	Mühlimatt
		132	Katzenhübel
		133	Chützihübel
		135	Weiherrain
		136	Popolori
		137	Steinbruch Bödeliacher