

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Vergleichende Darstellung:

- BNO alt, genehmigt **2. Mai 2007**
- BNO-Entwurf, Stand: 22. Juli 2023 mit Änderungen gegenüber dem Stand vom 29. Juni 2021

Erläuterung:

Keine Anpassung bzw. lediglich redaktionelle / formale Änderungen in SCHWARZ MBNO= Muster BNO des Kantons

Änderungen gegenüber der rechtsgültigen BNO in BLAU Entwurf vom 29. Juni 2021

Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 29. Juni 2021 in ROT

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>1. Geltungsbereich</p> <p>§1 Geltungsbereich</p> <p>1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>§2 Übergeordnetes Recht</p> <p>1 Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, bleiben vorbehalten.</p> <p>2 In den Fussnoten befinden sich orientierende Hinweise und Verweise, welche keinen Genehmigungsinhalt bilden.</p>	<p>1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht</p> <p>§1 Geltungsbereich</p> <p>1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p>2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>§2 Übergeordnetes Recht</p> <p>1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.</p> <p>2 In den Fussnoten befinden sich orientierende Hinweise und Verweise, welche keinen Genehmigungsinhalt bilden.</p>	<p>Erläuterung → streichen und als Fussnote gestrichen kein rechtsverbindliches Dokument</p>
<p>2. Planungsinstrumente</p> <p>§3 Bauzonen und Kulturlandplan</p> <p>Der Bauzonen-/Kulturlandplan im Massstab 1 : 5000 zeigt das Baugebiet und das Kulturland, deren Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.</p>	<p>2. Planungsinstrumente Raumplanung</p> <p>§3 Bauzonen und Kulturlandplan</p> <p>1 Der Bauzonen-/Kulturlandplan im Massstab 1 : 5000 zeigt das Baugebiet und das Kulturland, deren Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§4 Sondernutzungsplanung</p> <p>1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>2 Wenn in begründeten Fällen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf einen Sondernutzungsplan verzichtet werden (z.B. öffentlich rechtlicher Vertrag, Arealüberbauung für das gesamte Gebiet).</p>	<p>2.1. Sondernutzungsplanung Erschliessungs- und Gestaltungspläne</p> <p>§4 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>2 Wenn in begründeten Fällen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf einen Sondernutzungsplan verzichtet werden (z.B. öffentlich rechtlicher Vertrag, Arealüberbauung für das gesamte Gebiet).</p> <p>Gestaltungsplangebiet «Horner»</p> <p>1 Für das Gestaltungsgebiet Horner gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">— Der Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.— Für die Neubauten, inklusive des zugehörigen Aussenraumes und der Erschliessung, ist ein Richtprojekt in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren nach SIA unter Beizug der kommunalen Fachstellen und des Gemeinderates so zu entwickeln, dass eine Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt ist ein begleitender Bestandteil des Gestaltungsplanes.— Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum und hitzeangepasster Siedlungsentwicklung gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise.— Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.	<p>Vgl. §11</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>2 Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.</p> <p>3 Teilgestaltungspläne auf Grundlage des Richtprojektes sind möglich. Der Gemeinderat bestimmt die in die Teilgestaltungspläne einzubeziehenden Flächen.</p> <p>§5 Gestaltungsplangebiet «Trottenhof»</p> <p>1 Für das Gestaltungsgebiet Trottenhof gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemeinsame Erschliessung des gesamten Gebietes über eine Zufahrt sowie gemeinsame unterirdische Parkierung für die Bewohner.- Die Schaffung einer hohen Wohnqualität mit einer überwiegend begrünten Umgebung am Ortseingang und einer charakteristischen Strassenraumgestaltung längs der Hauptstrasse.- Die Gebäudeabmessungen müssen sich nach dem benachbarten Mehrfamilienhaus, resp. nach den benachbarten Bauernhäusern auf den Parzellen 204, 176 und 188 richten.- Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.5.- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum und hitzeangepasster Siedlungsentwicklung gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise.- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der MinergieStandard oder eine energetisch gleichwertige Lösung. <p>2 Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben eingehalten werden und die Baueingabe auf einem Überbauungskonzept beruht, welches für das ganze Gebiet gilt und das Überbauungskonzept in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren in</p>	<p>Massnahme aus dem KGV</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>angemessener Qualität und Tiefe unter Einbezug des Gemeinderates entwickelt wurde und eine Gesamtwirkung beinhaltet.</p> <p>2.2. Weitere Planungsinstrumente</p> <p>§6 Weitere Planungsinstrumente</p> <p>1 Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.</p> <p>2 Das Leitbild räumliche Entwicklung zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf.</p> <p>3 Der behördenverbindliche Gesamtplan Verkehr dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.</p> <p>4 Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
----------------	----------------------	--------------------

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§5 Bauzonen, Grundmasse

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	ÜZ ²	Grenzabstände ³		Gebäude- länge	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Empfindlich- 1	Zonenvor- schriften
			gross	klein					
Dorfzone*	D Braun	-	-	4m	§6	§6	§6	III	§6
Wohnzone	W orange	25%	8m	4m	25m	7.5m	10.5m	II	§7
Wohn- und Gewerbezone	WG orange/violett schraff.	35%	6m	4m	-	9m	11.5m	III	§8
Industriezone	I blau	-	-	§9	-	§9	§9	IV	§9
Zone f. öffentli- che Bauten und Anlagen	ÖBA grau	-	-	§10	§10	§10	§10	III	§10

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§7 Bauzonen

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	ÜZ Nut- zungs- ziffer		Grenzab- stände		Gebäude- länge	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Empfindlich- keitsstufe ¹	Zonenvor- schriften
		min	max	gross	klein					
Dorfzone	D	-	0.6 *	-	4m	§8 Abs. 6	8m*	13.5m*	III	§8
Wohnzone	W2	-	0.4525%	8m	4m	25m	7.5m	10.5m 11m	II	§9
Wohn- und Ge- werbezone Ar- beitszone 2	WG WA2	-	0.6 35%	6m	4m	-	9m	11.5m	III	§10
Wohn- und Ar- beitszone 3 Horner	WA3	0.6	0.9 *	-	5m	-	11m	14.5m	III	§11
Industriezone- Arbeitszone	I-A1	-	-	-	§12	-	-	16m	IV	§12
Zone f. öffentli- che Bauten und Anlagen	ÖBA grau	-	-	-	§13	§13	§13	§13	III	§13

2 Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

3 Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

¹ Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§6 Dorfzone</p> <p>1 Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des wertvollen Ortskerns. Dieser wird durch viele gut erhaltene Bauernhäuser geprägt.</p> <p>2 Bauten, Umbauten, Umgebungsgestaltung und Reklamen haben sich insbesondere in Bezug auf Gebäude- und Dachform, Stellung, Art und Bepflanzung der Umgebungsgestaltung sowie Material- und Farbwahl dem bestehenden Dorfbild anzupassen.</p> <p>3 Die Dorfzone ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.</p>	<p>- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um ein Gebäude mit Attikageschosse² handelt.</p> <p>- Für Gebäude mit Attikageschoss² am Hang gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.</p> <p>- Wenn Wird die eine Brüstung erstellt, wird diese zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, und erhöht sich die Fassadenhöhe erhöht sich um 1 m.</p> <p>- Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für das Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 2 m grössere Fassadenhöhe.</p> <p>4 Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p> <p>5 In der Dorfzone, in den Wohn- und Arbeitszonen sowie in der Arbeitszone dürfen darf das gewerblich genutzte Erdgeschoss-1. Vollgeschoss eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m aufweisen.</p> <p>§8 Dorfzone</p> <p>1 Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des wertvollen Ortskerns. Dieser wird durch viele gut erhaltene Bauernhäuser geprägt.</p> <p>2 Bauten, Umbauten, Umgebungsgestaltung und Reklamen haben sich insbesondere in Bezug auf Gebäude- und Dachform, Stellung, Art und Bepflanzung der Umgebungsgestaltung sowie Material- und Farbwahl dem bestehenden Dorfbild anzupassen.</p> <p>3 Die Dorfzone ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.</p>	

² Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV Schemaskizzen zur Fassaden- und Gesamthöhe vgl. Anhang 3 der BNO

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
Abbrüche	Abbrüche	
4 Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist.	5 Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist.	
Neubauten	Neubauten	
5 Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen.	6 Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen.	
Fassaden- und Dachgestaltung	Fassaden- und Dachgestaltung	
6 Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.	7 Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.	
7 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Eingliederung und Gestaltung gestattet	8 Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft und in die Fassaden einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft sowie der Fassaden ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.	
8 Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.	9 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Als Dachform ist nur ein Satteldach mit beidseitiger Neigung von 30° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m² zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Eingliederung und Gestaltung gestattet.	
	10 Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.	
	Vorgärten	
	11 Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Pflanz- und Ziergärten, Vorplätze, Bäume,	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>Aussenantennen Parabolspiegel</p> <p>9 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p>	<p>Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente Parkfelder für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sind sorgfältig einzufügen.</p> <p>Aussenantennen Parabolspiegel</p> <p>12 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p>	
<p>Beratung</p> <p>10 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Er zieht bei Baueingriffen, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, die kantonalen Fachstellen und oder weitere Stellungnahme von Fachpersonen bei.</p>	<p>Generationengerechtes Wohnungsangebot</p> <p>13 Bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf Wohnungsmix und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.</p> <p>Beratung</p> <p>14 Bauvorhaben, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, sind im Stadium der Projektidee oder Vorprojekt dem Gemeinderat anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung Er zieht bei Baueingriffen, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, und zieht die kantonalen Fachstellen und oder weitere Stellungnahmen von Fachpersonen bei. Die anfallenden Kosten dieser Beratung teilen sich der Bauherr und Gemeinderat zu gleichen Teilen.</p>	
<p>§7 Wohnzone</p> <p>In den Wohnzonen sind Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe zugelassen.</p>	<p>§9 Wohnzone W2</p> <p>1 In den Die Wohnzone W2 sind Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe zugelassen. dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§8 Wohn- und Gewerbebezonen</p> <p>1 Die Wohn- und Gewerbebezonen sind bestimmt für Wohnen, Dienstleistungen, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe.</p> <p>2 Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.</p>	<p>§10 Wohn- und Arbeitszone WA2</p> <p>1 Die Wohn- und GewerbeArbeitszonen WA2 ist bestimmt für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) bestimmt. Es sind höchstens nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe Betriebe zulässig.</p> <p>2 Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.</p> <p>3 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche Verkaufsfläche pro Laden.</p> <p>§11 Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner</p> <p>1 Die Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche Verkaufsfläche pro Laden.</p> <p>1 Die Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner bezweckt, das unternutzte Areal so zu entwickeln, dass eine Überbauung mit hoher Nutzungsdichte und -vielfalt entsteht.</p> <p>2 Zulässig sind höchstens mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte, öffentliche Bauten sowie das Wohnen. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Verkaufsfläche pro Gebäude im Maximum 300 m², für Autogaragen und dergleichen im Maximum 500 m², inklusive Ausstellungsflächen. Reine Lagergebäude sind unzulässig.</p> <p>3 Die Erschliessung, Nutzung und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Gestützt auf die Testplanung muss ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan erstellt werden. Darauf Basierend</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>auf der Testplanung und dem Entwicklungsrichtplan ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.</p> <p>4 Für das Dialogverfahren, den Entwicklungsrichtplan und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.- Die Sicherstellung einer Aufwertung des Siedlungs- und Freiraums im Bereich der Strasse ist durch planerische, bauliche und gestalterische Massnahmen zu erreichen.- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum und hitzeangepasster Siedlungsentwicklung gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise. Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege sind nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten.- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie- Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.- Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept vgl. §46 BNO zu erarbeiten.- Die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen.- Die Erschliessung für den motorisierten Personenverkehr soll von der Industriestrasse her erfolgen. <p>Die maximale Ausnutzungsziffer von 0.9 gilt als Richtwert. Die minimale Ausnutzungsziffer beträgt 0.6. Der Gemeinderat kann unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen Abweichungen vom Richtwert nach unten und oben</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§9 Industriezone</p> <p>1 Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</p> <p>2 Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>3 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes sowie der Strassen- und Parkierungsverhältnisse die Baumasse.</p> <p>4 Der Grenzabstand beträgt 4 m. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none">- für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe: 5m- für 1 m Mehrhöhe: 1 m Mehrabstand <p>5 Fünfzehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als naturnahe Grünfläche auszubilden, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten sowie als ökologische Ausgleichsfläche gegenüber dem Wald. Dachbegrünungen und begrünte</p>	<p>festlegen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird.</p> <p>5 Teilgestaltungspläne auf Grundlage des Dialogverfahrens und des Entwicklungsrichtplanes sind möglich. Der Gemeinderat bestimmt die in die Teilgestaltungspläne einzubeziehenden Flächen.</p> <p>§12 Industriezone Arbeitszone</p> <p>1 In der Arbeitszone A Die Industriezone ist sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt zulässig. Es sind nicht störend, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>3 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes sowie der Strassen- und Parkierungsverhältnisse die Baumasse (ausgenommen die maximale Gesamthöhe).</p> <p>4 Der Grenzabstand beträgt 4 m. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none">- für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe-Fassadenhöhe Gesamthöhe: 5 m- für 1 m Mehrhöhe: 1 m Mehrabstand <p>5 Neue Betriebe und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann bei Baueingaben verlangen, dass Optimierungen zugunsten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vorgenommen werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist.</p> <p>6 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Fünfzehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als naturnahe Grünfläche auszubilden, insbesondere längs der Strassen so wie beim Eingangsbereich zum Gewerbe sind als naturnahe</p>	<p>Vgl. §7</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>Abstellflächen werden nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.</p>	<p>Grünflächen auszubilden. und gegenüber Wohnbauten sowie als ökologische Ausgleichsfläche gegenüber dem Wald. Die Grünflächenziffer von 15 Prozent kann auf 13 Prozent reduziert werden, wenn zusätzlich mindestens zwei Bäume mit einer Kronenbreite von mindestens 7 m gepflanzt werden. An die Grünfläche angerechnet wird die Baumkrone. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden hingegen nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.</p>	
<p>6 Die Gebäude am Bauzonenrand gegen die Bahnlinie sowie Abstellplätze und Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen.</p>	<p>7 Die Gebäude am Bauzonenrand gegen die Bahnlinie sowie Abstellplätze und Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen.</p>	
	<p>8 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche Verkaufsfläche pro Laden. Für Autogaragen und dergleichen im Maximum 500 m², inklusive Ausstellungsflächen. Die Verkaufsfläche von insgesamt 3'000 m² gemäss Richtplan darf nicht überschritten werden.</p>	
§10 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	§13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
<p>1 Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p>	<p>1 Die Zonen für für öffentliche Bauten und Anlagen sind 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 Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten</p>	<p>2 Die Zone OeBA-Bahnhof dient ausschliesslich der Erstellung und dem Betrieb von Park- und Halteplätzen für den MIV im Sinne eines Park & Rails.</p>	
	<p>3 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p>	
	<p>4 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p data-bbox="226 264 651 300"><u>3.2. Landwirtschaftszonen</u></p> <p data-bbox="226 341 651 376">§11 Landwirtschaftszonen</p> <p data-bbox="226 387 1025 480">1 Die Landwirtschaftszonen sind für bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung</p> <p data-bbox="226 496 1025 557">2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht</p> <p data-bbox="226 572 1025 665">3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 5000 m² sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p> <p data-bbox="226 729 864 764">§12 Bauten in der Landwirtschaftszonen</p> <p data-bbox="226 775 1025 928">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 in die Landschaft einzufügen.</p> <p data-bbox="226 944 1025 1158">2 Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p data-bbox="226 1174 1025 1238">³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung..</p>	<p data-bbox="1037 264 1462 300">3.2. Landwirtschaftszonen</p> <p data-bbox="1037 341 1641 376">§14 Allgemeine Landwirtschaftszonen</p> <p data-bbox="1037 387 1877 480">1 Die Landwirtschaftszonen LW sind ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung bestimmt.</p> <p data-bbox="1037 496 1877 557">2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p data-bbox="1037 572 1877 665">3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 5000m² 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p data-bbox="1037 729 1675 764">§15 Bauten in der Landwirtschaftszonen</p> <p data-bbox="1037 775 1877 928">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.</p> <p data-bbox="1037 944 1877 1126">2 Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p data-bbox="1037 1174 1877 1238">3 In der Landwirtschaftszone Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	<p data-bbox="1888 264 2143 325">Anpassung gemäss MBNO</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§13 Landwirtschaftliche Spezialzone Bühl</p> <p>1 Die landwirtschaftliche Spezialzone Bühl ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.</p> <p>2 Es sind namentlich Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig, welche der Testbetrieb für die Herstellung von Futtermittel und für Versuchstätigkeiten benötigt.</p> <p>3 Die Bauvorschriften richten sich nach § 12 dieser Bau- und Nutzungsordnung.</p> <p>4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	<p>§16 Landwirtschaftliche Spezialzone Speziallandwirtschaftszone Bühl</p> <p>1 Die landwirtschaftliche Spezialzone Speziallandwirtschaftszone SLW Bühl ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.</p> <p>2 In der Speziallandwirtschaftszone Bühl Es sind namentlich Bauten und Anlagen für die Tierhaltungsbetriebe zulässig. Darunter fallen namentlich solche, welche der Testbetrieb für die Herstellung von Futtermittel und für Versuchstätigkeiten benötigt.</p> <p>4 Die Bauvorschriften richten sich nach §15 dieser Bau- und Nutzungsordnung.</p> <p>5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	<p>Neu formuliert gemäss MBNO</p>
<p>§14 Landwirtschaftliche Zone Brunnmatt</p> <p>1 Die landwirtschaftliche Spezialzone Brunnmatt dient dazu, in der ehemaligen Grastrocknungsanlage Brunnmatt einen Agrarmarkt einzurichten. Der Markt ist ausschliesslich für die in einer landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betriebe zugänglich.</p> <p>2 Zusätzlich zu den Nutzungen gemäss § 11 sind ein Verkaufsraum, ein Büro mit zugehörigen Nebenräumen für die Betriebsleitung, Lager und Kühlräume für landwirtschaftliche Produkte, Geräte, Maschinen, Gebindelager und Umladeräume der Produktionsgemeinschaft zulässig.</p> <p>3 Die bestehenden Gebäudevolumen dürfen nicht erweitert werden.</p>	<p>§17 Landwirtschaftliche Spezialzone Speziallandwirtschaftszone Brunnmatt Landi Maiengrün</p> <p>1 Die landwirtschaftliche Spezialzone Speziallandwirtschaftszone SLW Brunnmatt Landi Maiengrün dient dazu, in der ehemaligen Grastrocknungsanlage Brunnmatt einen dem Agrarmarkt einzurichten. Der Markt ist ausschliesslich für die in einer landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betriebe zugänglich.</p> <p>2 Zusätzlich zu den Nutzungen gemäss §14 BNO sind ein Verkaufsraum, ein Büro mit zugehörigen Nebenräumen für die Betriebsleitung, Lager und Kühlräume für landwirtschaftliche Produkte, Geräte, Maschinen, Gebindelager und Umladeräume der Produktionsgemeinschaft zulässig.</p> <p>3 Die bestehenden Gebäudevolumen dürfen nicht erweitert werden.</p>	<p>Neu gemäss MBNO</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>4 Die Erschliessung (inkl. Umlad und Abstellplätzen) ab der Kantonsstrasse K390 muss innerhalb der landwirtschaftlichen Spezialzone Brunnmatt erfolgen</p> <p>5 Gegen die angrenzende Landwirtschaftszone ist eine standortheimische Hecke mit Sträuchern und Bäumen vorzusehen.</p> <p>6 In den Baugesuchen ist nebst den Bauten und Anlagen auch die Umgebungsgestaltung über die ganze Zone auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.</p> <p>7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>4 Die Erschliessung (inkl. Umlad und Abstellplätzen) erfolgt ausschliesslich ab der Kantonsstrasse K390 muss innerhalb der landwirtschaftlichen Spezialzone Brunnmatt Landi Maiengrün erfolgen.</p> <p>5 Gegen die angrenzende Landwirtschaftszone ist wurde ein eine standortheimische Hecke mit Sträuchern und Bäumen vorzusehen Obstgarten mit 18 Bäumen erstellt (O04). Diese sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>6 In allfälligen weiteren Baugesuchen ist nebst den Bauten und Anlagen auch die Umgebungsgestaltung über die ganze Zone auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.</p> <p>7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>8 Die Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün ist an den bestehenden Betrieb und an die Eigentümerin Genossenschaft Landi Maiengrün gebunden. Bei Aufgabe oder Veräusserung des Betriebs verbunden mit einer Nutzungsänderung müssen die Bestimmungen der Landwirtschaftszone zur Anwendung gelangen und die Speziallandwirtschaftszone ist formell aufzuheben.</p>	

3.3. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§18 Rekultivierungszonen

1 Die Rekultivierungszone dient der Wiederauffüllung der Areale Rebhübel und Steinhof. Diese sollen so hergerichtet werden, dass durch die Auffüllung die Moränenlandschaft ihre ursprüngliche Form wieder erreicht sowie die Flächen wiederum landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Rekultivierung für das Gebiet Rebhübel und Steinhof richtet sich nach der Rekultivierungsplanung.³

Das Gebiet wird momentan (mindestens) bis 2024 noch aufgefüllt.

³ Auffüllbewilligung 22. August 2017 Kanton Aargau, Zustimmung Baugesuch Kanton Aargau 03.10.2017

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
---------	---------------	-------------

3.3. Schutzzonen

3.4. Schutzzonen

§19 Naturschutzzone im Kulturland

Neu gemäss MBNO

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, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, 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.

4 Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

6 5 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

7 6 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Neu tabellarisch

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>Magerwiese / Trockenstandort M</p> <p>Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</p>	
<p>§15 Magerstandort „Niederländer“</p> <p>1 Der Magerstandort „Niederländer“ ist eine nicht landwirtschaftlich genutzte Bahnböschung.</p> <p>2 Dessen Unterhalt soll sich auf einen jährlichen einmaligen, späten Schnitt beschränken. Abbrennen, Verwenden von Herbiziden und andere Vorkehren, welche den Wert der Fläche beeinträchtigen könnten, sind nicht gestattet. Die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes sind vorbehalten.</p>	<p>Magerstandort „Niederländer“</p> <p>1 Der Magerstandort „Niederländer“ ist eine nicht landwirtschaftlich genutzte Bahnböschung.</p> <p>2 Dessen Unterhalt soll sich auf einen jährlichen einmaligen, späten Schnitt beschränken. Abbrennen, Verwenden von Herbiziden und andere Vorkehren, welche den Wert der Fläche beeinträchtigen könnten, sind nicht gestattet. Die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes sind vorbehalten.</p>	<p>Vgl. Tabelle</p>
<p>3.4. Überlagerte Schutzzonen</p>	<p>3.5. Überlagerte Schutzzonen</p>	
<p>§16 Landschaftsschutzzonen</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung des weitgehend unverbauten Landschaftsbildes.</p> <p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, nach § 11. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p> <p>3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen,</p>	<p>§20 Landschaftsschutzzone</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone ist LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaftsbildes Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart/der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.</p> <p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, nach §11 der Landwirtschaftszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p> <p>3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen,</p>	<p>Neu gemäss MBNO</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze Witterungsschutzanlagen , usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung , Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	

§21 Naturschutzzone Wald

1 Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

2 Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standorteinheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern. ⁴

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

⁴ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
---------	---------------	-------------

4 Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen: Neu gemäss MBNO und Pflegevertrag

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Amphibienlaichgebiet F01	Erhaltung von gut besonnten Kleingewässern und Kleinstrukturen als Lebensraum für Pionieramphibien.	Periodische Pflege der Gewässer und ihrer Umgebung, so dass eine lichte Bestockung bestehen bleibt und die Verlandung der Weiher gebremst wird. Aufsichtung des anfallenden Materials auf einzelne Haufen durchsetzt mit Ästen. Nachverdichtung der Gewässer bei permanentem Trockenfallen	F01

§22 Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)

Neu

1 Als Gewässerraumzone wird gemäss § 127 Abs. 1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. ~~Der~~ Die Gewässerraumzone⁵ ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

2 Innerhalb ~~des Gewässerraums~~ der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung⁶ nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt⁷. Innerhalb ~~des Gewässerraumes~~ der Gewässerraumzone

⁵ Gewässerraum vgl. § 127 BauG

⁶ Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung

⁷ Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§17 Uferschutzzone Chräbsbach</p> <p>Die Uferschutzzone Chräbsbach ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie umfasst beidseits des Baches 5 m breite Uferstreifen und dient der Erhaltung und Aufwertung des Baches. Massnahmen des Gewässerunterhalts sind auf ein Minimum zu beschränken und nur abschnittsweise vorzunehmen. Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel ist untersagt.</p>	<p>sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p> <p>3 Die Breite des Gewässerraums wird bei den Bächen mit natürlicher Gerinnesohlenbreite grösser 2 m im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan festgelegt.</p> <p>3 Bei den anderen Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb Bauzonen 6 m. Der Uferstreifen wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.</p> <p>5 Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Diese Gewässer sind im Kulturlandplan bezeichnet.</p> <p>6 Für die stehenden Gewässer und Gewässer im Wald wird kein Gewässerraum umgesetzt.</p> <p>Uferschutzzone Chräbsbach</p> <p>Die Uferschutzzone Chräbsbach ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie umfasst beidseits des Baches 5 m breite Uferstreifen und dient der Erhaltung und Aufwertung des Baches. Massnahmen des Gewässerunterhalts sind auf ein Minimum zu beschränken und nur abschnittsweise vorzunehmen. Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel ist untersagt.</p> <p>§23 Abstand für Bauten und Anlagen</p> <p>1 Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</p> <p>Bei den im 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</p>	<p>Neu in Gewässer- raumzone enthal- ten. Siehe §26</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.</p> <p>§24 Freihaltezone Hochwasser (Überlagerte Zone)</p> <p>1 Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.</p> <p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.</p> <p>3 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>4 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der Besitzstandsgarantie erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.</p> <p>5 Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none">- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
---------	---------------	-------------

§18 Grund- und Quellwasserschutzzonen

Die Schutzmassnahmen der im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen Grund- und Quellwasserschutzzonen werden in besonderen Reglementen festgelegt.

3.5. Schutzobjekte

§19 Naturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Naturobjekte	Bezeichnung im Bauzonen-/Kulturlandplan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	Grüne Hecken-signaturbandiert	Brut- und Nahrungsbiotop	Struktur erhalten

6 In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§25 Grund- und Quellwasserschutzzonen

1 Die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellen- und Grundwasserfassungen mit den dazugehörigen rechtskräftigen Schutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Plan eingetragen. ~~Die Schutzmassnahmen der im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen Grund- und Quellwasserschutzzonen werden~~ Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in ~~besonderen~~ den Schutzzonenreglementen⁸ festgelegt.

3.6. Schutzobjekte

§26 Naturobjekte

1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten **und im Anhang aufgelisteten** Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind **fachgerecht** zu unterhalten.

2 Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Bauzonen-/Kulturlandplan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	H	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen

⁸ Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Bühl; verfügt am 08. Mai 2012,

Schutzzonenreglement für die Quellfassung Tieffurt der Gemeinde Dottikon, verfügt am 12. Oktober 1999 (ragt in das Gemeindegebiet Hendschiken), Grundwasserfassung Brunnmatten & Grundacker Konzession 2022 ausgelaufen

BNO alt				BNO revidiert				Bemerkungen
		Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen entlang Chräbsbach und im Gebiet "Bordacher" sind Neupflanzungen von Hecken vorzusehen			Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen <i>entlang Chräbsbach und im Gebiet "Bordacher" sind Neupflanzungen von Hecken vorzusehen</i>	
Baumreihe Riedacher	Grüne Punkte	Landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer dürfen nicht beseitigt werden natürliche Abgänge in der Regel durch solche gleicher Art ersetzen.	Geschützter Waldrand	WR01, WR02		Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Einen vorgelagerten Krautsaum von 3m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)	
				Einzelbäume, Baumreihen	B	Siedlungs-/landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen	
				Weiher	G		Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Nutzung und Pflege gemäss Vertrag der Gemeinde mit dem Fischereiverein Lenzburg	

2 Folgende Naturobjekte werden ausgeschieden:

§27 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten

1 Der Gemeinderat entscheidet von Amts wegen oder auf Ersuchen der Eigentümer, ob ein Hochstamm-Obstgarten, der in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten und im Orientierungsinhalt des Kulturlandplanes aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

2 Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

3 Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Landschaftskommission oder eine ausgewiesene Fachperson zur Stellungnahme auf.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
§20 Gebäudeschutz	§28 Gebäudeschutz-Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz	
<p>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden und es sind Anbauten sowie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.</p>	<p>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett pink bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, bau-geschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden und es sind Anbauten sowie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.</p>	<p>4 Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt zu laufen am Tag nach der Publikation im Amtsblatt.</p> <p>5 Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.</p> <p>4 Die vom Gemeinderat unter Schutz gestellten Hochstamm- Obstgärten von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt und in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten im Bauzonen- und Kulturlandplan zu vermerken.</p>
<p>2 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen zu erhalten. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebungsgestaltung der Schutzobjekte zu achten.</p>	<p>2 Die im Bauzonenplan-/Kulturlandplan blau-violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert. und in ihrem Volumen zu erhalten geschützt. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Umbauten ist die Struktur der Bauten zu erhalten. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig. Bei Ersatzbauten sind die Gebäudestellung, die volumetrische Erscheinung und die Dachform zu übernehmen. Die architektonische Gestaltung muss den bestehenden Siedlungscharakter unterstützen. Zusätzlich zu den formulierten baulichen Massnahmen ist ein Abbruch nur möglich, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Fuss- und Radverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebungsgestaltung-Umgebung der Schutzobjekte zu achten.</p> <p>3 Für das Objekt (Volumenschutz) mit der Gebäude-Nummer 96 (Volumenschutz) auf der Parzelle Nr. 182 gilt §23 RPG ist für Baugesuche eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erforderlich. Die Bestimmungen von Abs. 2 vorstehend sind nur so weit anwendbar, als sie mit dem Bundesrecht (Art. 23 ff. RPG) vereinbar sind.</p> <p>4 Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.</p> <p>5 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p>	
<h3>Beratung</h3>	<h3>Beratung</h3>	
<p>3 Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde die entsprechenden kantonalen Amtsstellen und/oder ausgewiesene Fachpersonen bei und gewährleistet die Mitwirkung der Bauherrschaft. Bauvorhaben sind möglichst im Stadium der Projektidee anzuzeigen.</p>	<p>5 Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde die entsprechenden kantonalen Amtsstellen und/oder ausgewiesene Fachpersonen bei und gewährleistet die Mitwirkung der Bauherrschaft. Bauvorhaben sind möglichst im Stadium der Projektidee anzuzeigen.</p>	
	<h3>§29 Kulturobjekte</h3>	
	<p>1 Die im Bauzonen-Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>§30 Wiederherstellungspflicht</p> <p>1 Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlosten lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>	<p>Neu gemäss MBNO</p>
	<p style="text-align: center;">Gefahren- und Überflutungszonen</p> <p>Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland</p> <p>1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. <p>2 Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.</p> <p>3 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p>	<p><i>Vgl. neuer §24</i></p>
	<p>Hochwassergefährdetes Gebiet</p> <p>1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.</p> <p>2 Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte</p>	<p>Neu in der BauV geregelt</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
---------	---------------	-------------

~~und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.~~

~~3 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.~~

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Neu siehe 3.3

§21 Materialabbauzonen

1 Die Materialabbauzonen umfasst Gebiete im Rebhübel und Steinhof, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sandstein) bestimmt sind.

2 In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

3 Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone

4 Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach den bewilligten Rekultivierungsplänen

5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>4. Definitionen/Allgemeine Massvorschriften</p> <p>4.1. Allgemeines</p> <p>§22 Gewerbe, zulässiger Störgrad</p> <p>1 Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p> <p>§23 Überbauungsziffer</p> <p>1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Gebäudegrundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>2 Die Gebäudegrundfläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Bis zu einer Tiefe von 1.50 m ausser Ansatz fallen diejenigen vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV, welche auch die Grenzabstände unterschreiten dürfen. Nicht angerechnet werden Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten.</p> <p>3 Für die anrechenbare Grundstücksfläche ¹¹ gilt die Definition gemäss § 9 Abs. 4 ABauV.</p>	<p>4. Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern</p> <p>4.1. Nutzungsziffern</p> <p>§31 Überbauungsziffer Ausnutzungsziffer</p> <p>1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Gebäudegrundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>1 An die Ausnutzungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet.</p> <p>2 Die Gebäudegrundfläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Bis zu einer Tiefe von 1.50 m ausser Ansatz fallen diejenigen vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV, welche auch die Grenzabstände unterschreiten dürfen. Nicht angerechnet werden Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten.</p> <p>3 Für die anrechenbare Grundstücksfläche gilt die Definition gemäss § 9 Abs. 4 ABauV.</p>	<p>Neu siehe 0</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>4 Für parzellenübergreifende Überbauungen und die Verschiebung der Überbauungsziffer zwischen benachbarten Grundstücken gilt § 9 Abs. 5 und 6 ABauV sinngemäss.</p>	<p>4 Für parzellenübergreifende Überbauungen und die Verschiebung der Überbauungsziffer zwischen benachbarten Grundstücken gilt § 9 Abs. 5 und 6 ABauV sinngemäss.</p>	
	<p>§32 Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten 1 Zur Förderung des energiesparenden Bauens können von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche Geschossfläche 10 m² in Abzug gebracht werden.</p>	
	<p>§33 Ausnutzungsbonus 1 In Dorf-, Wohn- und Gewerbezone und in den Wohnzonen W2 gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnutzungsziffer, wenn in Einfamilien- und Reihenhäusern neue, altersgerechte Einliegerwohnungen mit separatem Zugang erstellt werden. Die Hälfte der Bruttogeschossflächen von altersgerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern in Einfamilien- und Reihenhäusern kann von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes hindernisfreies Bauen im Sinne von § 37 BauV.</p>	
<p>§24 Gebäudeprofil 1 Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschliessende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.</p>	<p>1 Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschliessende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.</p>	
<p>Geschosszahlen 2 Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.</p>	<p>2 Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.</p>	
<p>Dachdurchbrüche 3 Die Dachfläche von Schrägdächern darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen</p>		<p>Neu siehe §55</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>werden (mit Ausnahme von einzelnen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass bis 0.5 m²).</p> <p>Attikageschosse¹¹</p> <p>4 Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16a Abs. 3 ABauV durchstossen.</p> <p>§25 Klein und Anbauten¹²</p> <p>1 Die maximale Fristhöhe für Klein- und Anbauten beträgt 4 m</p> <p>§26 Tiefbauten¹³</p> <p>Erdregister und Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m aufweisen.</p> <p>§27 Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>1 Grenz- und Gebäudeabstände¹⁴ können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. Der Vertrag ist vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen.</p> <p>2 Für Neubauten muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen</p> <p>4 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Zulässig ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände.</p>	<p>Attikageschosse</p> <p>4 Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16a Abs. 3 ABauV durchstossen.</p> <p>Klein und Anbauten</p> <p>1 Die maximale Fristhöhe für Klein- und Anbauten beträgt 4 m</p> <p>Tiefbauten</p> <p>Erdregister und Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m aufweisen.</p> <p>4.2. Abstände</p> <p>Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>1 Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. Der Vertrag ist vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen.</p> <p>2 Für Neubauten muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen</p> <p>4 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Zulässig ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände.</p>	<p>In der BauV geregelt</p> <p>In der BauV geregelt §19</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>§34 Strassenabstand bei Gemeindestrassen</p> <p>1 Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist.</p> <p>3 Erfordern die Geländeverhältnisse Stützmauern über 1.8 m Höhe, müssen diese zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gegenüber Gemeindestrassen zurückversetzt werden.</p>	<p>Neue Möglichkeit gemäss §111 BauG</p>
<p>§28 Strassenabstand¹⁵</p> <p>Für Privatstrassen im Gemeindegebrauch gelten die gleichen Abstände wie für die Gemeindestrassen.</p>	<p>§35 Strassenabstand ⁹</p> <p>1 Für Privatstrassen im Gemeindegebrauch gelten die gleichen Abstände wie für die Gemeindestrassen.</p>	
<p>§29 Abstand gegenüber dem Kulturland</p> <p>1 Gegenüber der Kulturlandgrenze ist für Gebäude ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, für Klein- und Anbauten 2 m.</p> <p>2 Der Abstand zur Kulturlandgrenze kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2 m reduziert werden. In diesem Fall sind Parzellen, die von der Bauzone in das Kulturland hineinreichen, auf der Kulturlandgrenze zu parzellieren.</p>	<p>§36 Abstand gegenüber dem Kulturland</p> <p>1 Gegenüber der Kulturlandgrenze ist für Gebäude ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, für Klein- und Anbauten 2 m.</p> <p>2 Der Abstand zur Kulturlandgrenze kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2 m reduziert werden. Dieser Grenzabstand kann durch einen, mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. In diesem Fall sind Parzellen, die von der Bauzone in das Kulturland hineinreichen, auf der Kulturlandgrenze zu parzellieren.</p>	

⁹ Abstände von Gemeinde- und Kantonsstrassen siehe § 111 BauG (für Bauten: 4 m gegenüber Gemeindestrassen, 6 m gegenüber Kantonsstrassen)

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§30 Abgrabungen beim Gebäude</p> <p>Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bewilligen.</p>	<p>§37 Abgrabungen beim Gebäude</p> <p>1 Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bewilligen.</p>	
<p>4.2. Arealüberbauung</p>	<p>4.3. Arealüberbauung</p>	
<p>§31 Arealüberbauung</p>	<p>§38 Arealüberbauung</p>	
<p>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W und WG zulässig</p> <p>2 Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3000m² aufweist. Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.</p> <p>3 Es gelten folgende Erleichterungen gegenüber der zonengemässen Grundordnung:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Überbauungsziffer kann um 15% erhöht werden.b) Arealinterne Gebäude- und Grenzabstände können reduziert werden, auch bei Mehrfamilienhäusern.c) Die zonengemässen Gebäudelängen können überschritten werden. <p>4 Im übrigen gilt für Arealüberbauungen § 21 ABauV</p>	<p>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W und WG W2 und WA2 zulässig.</p> <p>2 Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m² 3000m² aufweist. Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.</p> <p>3 Es gelten folgende Erleichterungen gegenüber der zonengemässen Grundordnung:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Überbauungsziffer Ausnutzungsziffer kann um 15% erhöht werden.b) Arealinterne Gebäude- und Grenzabstände können reduziert werden, auch bei Mehrfamilienhäusern.c) Die zonengemässen Gebäudelängen können überschritten werden. <p>4 Im Übrigen gilt für Arealüberbauungen § 39 BauV</p>	
	<p>Störmass von Betrieben</p> <p>Nicht, mässig, stark störende Betriebe</p> <p>1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und</p>	<p>Neu in der BauV geregelt</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>Geschäfte, die keine erheblich grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p>	
	Nettoladenfläche	
	<p>1 Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".</p>	Neu in der BauV geregelt

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>5. Bauvorschriften</p> <p>5.1. Erschliessung, Bauvorgang</p> <p>§32 Verkehrs- und Versorgungsanlagen</p> <p>1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>2 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leistungsmaste, Hydranten, usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen</p> <p>3 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>4 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p> <p>§33 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen</p> <p>1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.</p> <p>2 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.) und Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen</p> <p>3 Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.</p> <p>4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.</p>	<p>5. Bauvorschriften</p> <p>5.1. Baureife und Erschliessung, Bauvorgang</p> <p>Verkehrs- und Versorgungsanlagen Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</p> <p>1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.</p> <p>2 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.</p> <p>3 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>4 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen möglichst Rücksicht zu nehmen.</p> <p>§39 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen</p> <p>1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.</p> <p>2 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.) und Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen</p> <p>3 Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.</p> <p>4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung bei Baustellen erlassen.</p>	<p>Neu in der BauV geregelt</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>5.2. Technische Bauvorschriften</p> <p>§34 Allgemeine Anforderungen</p> <p>1 Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<p>5.2. Technische Bauvorschriften</p> <p>§40 Allgemeine Anforderungen</p> <p>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.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<p>Ergänzt MBNO gem.</p> <p>Ergänzt MBNO gem.</p>
<p>§35 Nachisolation Aussenwände</p> <p>1 Bei bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwände nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Überbauungsziffer überschritten werden. Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>§41 Energieeffizienz</p> <p>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.</p> <p>Nachisolation Aussenwände</p> <p>1 Bei bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwände nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Überbauungsziffer überschritten werden. Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>In §36 BauV geregelt</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>5.3. Wohnhygiene</p> <p>§36 Raumhöhe, Fensterhöhe, Nebenräume</p> <p>1 Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m - Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche - Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbes. bei klimatisierten Arbeitsräumen und schutzwürdigen Gebäuden. - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden. <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) - Keller für eine 1-Zi-Wohnung: mind. 4 m² - Keller für jedes weitere Zi.: 1 m² zusätzlich <p>2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>3 In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p>	<p>5.3. Wohnhygiene</p> <p>§42 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Ausrichtung der Wohnungen</p> <p>1 Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m - Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 5 m² Fläche - Fensterfläche: $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbes. bei klimatisierten Arbeitsräumen und schutzwürdigen Gebäuden. - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden. <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m² - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich <p>1 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>3 In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> <p>2 Für Umbauten gelten ebenfalls die in Abs. 1 § 36a BauV festgelegten geregelten Masse. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat jedoch Ausnahmen bewilligen.</p>	<p>Neu in der BauV geregelt</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§37 Gang- und Treppenbreite</p> <p>1 Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass bis auf 90 cm reduziert werden.</p> <p>2 Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich.</p>	<p>3 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.</p> <p>§43 Gang- und Treppenbreite</p> <p>1 Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass bis auf 90 cm reduziert werden.</p> <p>1 Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich¹⁰.</p>	
<p>§38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>	<p>§44 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>1 Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>	
<p>5.4. Ausstattung</p> <p>§39 Autoabstellplätze</p>	<p>5.4. Ausstattung</p> <p>§45 Parkfelder</p>	
<p>1 Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).</p> <p>2 Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.</p>	<p>1 Abstellplätze Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).</p> <p>3 Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.</p>	<p>Neu gemäss MBNO</p>

¹⁰ Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch die SUVA-Vorschriften zu beachten.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>3 Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern verlangen, dass die Abstellplätze Parkfelder (exklusive Besucher- und Kundenparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.</p> <p>§46 Mobilitätskonzept</p> <p>1 Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplan Horner ist für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.</p> <p>2 Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.</p> <p>3 Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.</p> <p>4 Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none">- monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenehöhe (ohne Bewohner)- Bedarfsgerechtes CarSharing-Angebot- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs (zum Beispiel Ökobonus)- Monitoring/Controlling: Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeit <p>5 Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung in der Sondernutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren.</p> <p>6 Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.</p> <p>7 Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass</p>	<p>Neu gemäss MBNO</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>3 Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.</p> <p>4 Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.</p>	<p>bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.</p> <p>§47 Garagenvorplätze</p> <p>1 Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen muss der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze vom Fahrbahnrand beziehungsweise hinteren Abschluss des Gehwegs gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> <p>2 Garagenvorplätze, Parkplätze Parkfelder und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.</p>	
<p>§40 Ein- und Ausfahrten</p> <p>Ausfahrtsrampen dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassenrand, in der Regel höchstens 5% Neigung aufweisen.</p>	<p>§48 Ein- und Ausfahrten, Zufahrten¹¹</p> <p>1 Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf Gemeinde- und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.</p> <p>2 Ausfahrtsrampen Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, in der Regel höchstens 5 % Neigung gegenüber dem bestehenden Strassengefälle aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 640-291a 40 291 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.</p>	

¹¹ Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050 «Grundstückzufahrten» vom ~~Mai-1993~~ 31. August 2019.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>§49 Begrünung Strassenräume</p> <p>1 Die Strassenräume sollen mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.</p> <p>2 Bei Gebäuden mit Erdgeschosswohnungen Wohnungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum zu gestalten. Abstellplätze Parkfelder zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt werden.</p> <p>3 In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.</p> <p>4 Die Baumkrone wird an die Grünfläche den Grünraum angerechnet. Die Kronenbreite kann an den Grünraum angerechnet werden, sofern eine ausreichend grosse Baumscheibe von mindestens 10 m² zur Verfügung steht.</p>	
	<p>§50 Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen</p> <p>1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.</p>	Neu gem. MBNO
<p>§41 Spiel- und Erholungsanlagen</p> <p>1 Bei Mehrfamilienhäusern sind der Gemeinschaft dienende Spiel- und Erholungsanlagen an zweckmässiger Lage auf privatem Grund anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche betragen.</p> <p>2 Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spiel- und Erholungsanlagen sind im Grundbuch anzumerken.</p>	<p>§51 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen-anlagen</p> <p>1 Bei Mehrfamilienhäusern sind hat die Grösse der Gemeinschaft dienende Spiel- und Erholungsanlagen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. an zweckmässiger Lage auf privatem Grund anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche betragen.</p> <p>2 Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spiel- und Erholungsanlagen sind im Grundbuch anzumerken.</p>	Neu gem. MBNO

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§42 Sicherheit im öffentlichen Raum</p> <p>Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p>	<p>2 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>3 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p> <p>§52 Gestaltung öffentlicher Raum</p> <p>1 Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>6. Schutzvorschriften</p> <p>6.1. Ortsbild</p> <p>§43 Allgemeine Anforderungen</p> <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. <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 unterbreiten;c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;	<p>6. Schutzvorschriften</p> <p>6.1. Ortsbild- und Denkmalpflege</p> <p>§53 Allgemeine Anforderungen</p> <p>1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV. Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien und bei Bedarf unter Einbezug von Fachgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Stellung (Firstrichtung) und Wirkung im Strassenraumb. Grösse Proportionen und Dimensionen der Baukubenc. Wirkung im Strassenraumd. Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse Bautene. Dachform, Dachneigung und Dachaufbautenf. Fassadengliederung Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächerng. Materialwahl, Farbe,f. Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärteng. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung <p>2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes, usw.) verlangen;b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;	<p>Neu in der BauV geregelt</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;</p> <p>e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	<p>c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;</p> <p>d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;</p> <p>e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	
<p>§44 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p> <p>2 Die Umgebungsarbeiten inklusive Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.</p>	<p>§54 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p> <p>2 Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Sie sind zu bepflanzen und um das dazu notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen. Wo möglich, sind anstelle von Stützmauern mit einheimischen, standortgerechten Wildpflanzen bepflanzte Böschungen zu erstellen.</p> <p>3 Die Umgebungsarbeiten inklusive Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§45 Materialablagerungen</p> <p>Der Gemeinderat erlässt bei baubewilligungspflichtigen Materialablagerungen Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.</p>	<p>§55 Dachgestaltung¹²</p> <p>1 Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt.</p> <p>2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.</p> <p>3 Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1bis BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen</p> <ul style="list-style-type: none">- Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.- Dacheinschnitte dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.	<p>Neu siehe §57</p>
<p>6.2. Umweltschutz</p> <p>§46 Einwirkungen</p> <p>1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen</p>	<p>6.2. Umweltschutz</p> <p>§56 Einwirkungen</p> <p>1 Jedermann Alle Personen ist sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder</p>	

¹² Für Dachgeschosse und Dachdurchbrüche gilt § 24 BauV.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>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 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p>industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des 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 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>§57 Materialablagerungen</p> <p>1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden</p> <p>2 Der Gemeinderat kann erlässt bei baubewilligungspflichtigen Materialablagerungen Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.</p>	
	<p>§58 Siedlungsränder</p> <p>1 Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.</p> <p>2 Bei Baueingaben am Bauzonenrand sind gegenüber dem Kulturland einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.</p> <p>3 Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zusätzlich zu den Vorschriften von §54 Abs. 2 ab 10 m Länge und 1.5 m Höhe zu gliedern.</p> <p>4 Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.</p>	
<p>§47 Lärmschutz</p> <p>Der Gemeinderat kann zur Abklärung der Lärmsituation ein Fachgutachten einfordern und Anforderungen an die Lärmabschirmung</p>	<p>Lärmschutz</p> <p>1 Der Gemeinderat kann zur Abklärung der Lärmsituation ein Fachgutachten einfordern und Anforderungen an die Lärmabschirmung im</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
im Sinne der Vorsorge stellen. Die Aufwendungen gehen zulasten des Grundeigentümers.	Sinne der Vorsorge stellen. Die Aufwendungen gehen zulasten des Grundeigentümers.	
	§59 Lichtemissionen 1 Aussenbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten. 2 Die in Abs. 1 festgelegten Vorschriften gelten auch für neue Leuchtreklamen. Ausgenommen ist das Gebiet Horner. 3 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.	Neu gem. MBNO
	Vogelschutz 1 Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.	Neu in der BauV geregelt
	§60 Mobilfunkantennen 1 Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren. 2 Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. 3 Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen - in erster Priorität in der Arbeitszone - in zweiter Priorität im übrigen Wohngebiet erstellt werden. Im übrigen Wohngebiet kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantennen nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in der Arbeitszone nicht möglich ist. Zudem kann im übrigen Wohngebiet eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieses Gebietes bezweckt.	Neu gem. MBNO

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
7. Vollzug und Verfahren		
§48 Zuständigkeit	7.1. Zuständigkeit	
Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.	§61 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.	
	2 Zur fachlichen Beratung bezüglich des Naturschutzes und zur Aufsicht der Schutzzonen und -objekte setzt der Gemeinderat eine Landschaftskommission ein. Aufgaben und Kompetenzen dieser Kommission werden in einem Pflichtenheft festgehalten.	
§49 Haftung	Haftung	
Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.	1 Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.	
§50 Gebührenreglement	7.2. Gebühren	
Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.	§62 Gebührenreglement	
	1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.	
§51 Naturschutzrichtlinien	7.3. Vollzugsrichtlinien	Neu siehe §63
Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.	§63 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	
	1 Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<h2>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</h2>	<h2>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</h2>	
	<h3>8.1. Inkrafttreten</h3>	
	<h4>§64 Inkrafttreten</h4>	
		1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung inkl. Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
	<h3>8.2. Übergangsbestimmung</h3>	
	<h4>§65 Anwendung auf hängige Gesuche Übergangsbestimmung</h4>	
		1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden dem neuen Recht beurteilt.
		2 Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:-
		a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.
		b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.
	<h3>8.3. Aufhebung bisherigen Rechts</h3>	
	<h4>§66 Aufhebung bisherigen Rechts</h4>	
		1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
	a) der Bauzonenplan vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit den seitherigen Änderungen;	a) der Bauzonenplan vom 22. 21. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit den seitherigen Änderungen;
	b) der Kulturlandplan vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit den seitherigen Änderungen;	b) der Kulturlandplan vom 22. 21. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit den seitherigen Änderungen;
	c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit der seitherigen Änderung.	c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 22. 21. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit der seitherigen Änderung.
<h4>§52 Anwendung auf hängige Gesuche</h4>		
Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.		
<h4>§53 Aufhebung des bisherigen Rechts</h4>		
Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:		

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
Beschlussvermerke	Beschlussvermerke	
von der Gemeindeversammlung beschlossen am 21. Juni 2006	Von der Gemeindeversammlung beschlossen am xx.xx.20xx	
vom Regierungsrat genehmigt am	vom Regierungsrat genehmigt am	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
----------------	----------------------	--------------------

Anhang:

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte
 (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 1999)

Nr.	Vers.Nr.	Objekt	Zone	Schutz
Schmittengässli				
902	10/11	Wohnhaus mit angebauter Scheune	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune
903	14/15	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune
904	19	Wohnhaus	D	Substanzschutz
	20/21	Scheune zu Objekt 904	D	Volumenschutz
905	23/24	Alte Schmitte	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune
Dintikerstrasse				
906	34	Kleinbauernhaus	D	Substanzschutz
908	59	Wohnhaus	D	Substanzschutz
920	143	Transformatorstation	D	Substanzschutz
1	58	Wohnhaus	D	Volumenschutz
12	53	Bauernhaus	D	Volumenschutz
13	36	Bauernhaus	D	Volumenschutz
Dottikerstrasse				
901	8/9	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune
909	61	Steinspeicher	D	Substanzschutz
1/3	29/30	Bauernhaus	D	Volumenschutz
Hauptstrasse				
910	83	Wohnhaus	D	Substanzschutz

Anhang:

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte
 (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2020)

Inventar Nr.	Objekt	Zone	Schutz	Vers. Nr.	Parz. Nr.
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)					
DSI-HEK 001	Strohdachhaus	LW	Kant. Denkmalschutz	105	371
Kommunale Schutzobjekte gemäss §28 BNO					
Schmittengässli					
HEK902	Wohnhaus mit angebauter Scheune	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	10/11	938
HEK903	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	14/15	937
HEK904	Wohnhaus	D	Substanzschutz	19	935
	Scheune zu Objekt HEK904	D	Volumenschutz	20/21	935
HEK905	Alte Schmitte	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	23/24	64
Dintikerstrasse					
HEK906	Kleinbauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	34	83
HEK908	Wohnhaus	D	Substanzschutz Volumenschutz	59	157

BNO alt					BNO revidiert					Bemerkungen			
911	77	Wohnhaus	D	Substanzschutz	HEK920	Transformatorstation	D	Substanzschutz	143	73			
912	88	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	1	Wohnhaus	D	Volumenschutz	58	75			
916	93	Wohnhaus (Fassaden)	D	Substanzschutz für Wohnhaus (ohne Dach)	12	Bauernhaus	D	Volumenschutz	53	167			
5	82	Bauernhaus	D	Volumenschutz	13	Bauernhaus	D	Volumenschutz	36	137			
6	198	Wohnhaus	D	Volumenschutz	Dottikerstrasse								
12	67	Wohnhaus	D	Volumenschutz	HEK901	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	8/9	939			
13	122	Wohnhaus	D	Volumenschutz	HEK909	Steinspeicher	D	Substanzschutz	61	925			
16	63	Wohnhaus	D	Volumenschutz	1/3	Bauernhaus	D	Volumenschutz	29/30	63/62			
Am Bach					Hauptstrasse								
907	50 51	Bauernhaus Scheune	LW	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	HEK910	Wohnhaus	D	Substanzschutz	83	908			
Eichhofstrasse					HEK911	Wohnhaus	D	Substanzschutz	77	189			
918	1	Bauernhaus (Armenhaus)	LW	Substanzschutz für Wohnteil	HEK912	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	88	204			
Industriestrasse					HEK916	Wohnhaus (Fassaden)	D	Substanzschutz für Wohnhaus (ohne Dach)	93	176			
921	116	Bahnhof	WA	Substanzschutz	5-HEK924	Bauernhaus	D	Volumenschutz Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	82	909			
Othmarsingerstrasse					6	Wohnhaus	D	Volumenschutz	198	912			
914	85	Wohnhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil	12	Wohnhaus	D	Volumenschutz	67	195			
Schwaresterstrasse					13	Wohnhaus	D	Volumenschutz	122	924			
915	96	Bauernhaus	LW	Substanzschutz für Wohnteil	16	Wohnhaus	D	Volumenschutz	63	198			
Ballyweg					Am Bach								
1	7	Bauernhaus	W2	Volumenschutz	HEK907	Bauernhaus Scheune	LW	Substanzschutz für Wohnteil;-	50/51	152			
Schulweg													
7	62	Wohnhaus	D	Volumenschutz									
Bühl													
1	105	Strohdachhaus	LW	Kant. Denkmalschutz									

BNO alt		BNO revidiert			Bemerkungen	
			Volumenschutz für Scheune			
Eichhofstrasse						
HEK918	Bauernhaus (Armenhaus)	LW	Substanzschutz für Wohnteil	1	1134	
Industriestrasse						
HEK921	Bahnhof	WA3	Substanzschutz	116	1351	
Othmarsingerstrasse						
HEK914	Wohnhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil	85	907	
Schwaresterstrasse						
HEK915	Bauernhaus	LW	Volumenschutz für Wohnteil	96	182	
HEK925	Bäuerlicher Vielzweckbau	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	98	181	
Ballyweg						
4	Bauernhaus	W2	Volumenschutz	7	1001	
Schulweg						
7	Wohnhaus	D	Volumenschutz	62	199	
Kulturobjekte gemäss §29 BNO						
Grenzsteine						
HEK922A	Grenzstein (16./17. Jh.?) Gemeindegrenze zu Dottikon östl. Eichhof					
HEK922B	Grenzstein (19. Jh.) Gemeindegrenze zu Dottikon, Äschenried					

BNO alt		BNO revidiert				Bemerkungen
HEK922C	Grenzstein (1596?) Gemeindegrenze zu Dottikon, östli. Seckmaten				1338	
HEK922D	Grenzstein (16./17. Jh.?) Gemeindegrenze zu Villmergen, süd. Leistnagel					
Brunnen						
K04	Steinbrunnen	LW	2658739 / 1248385		150	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
---------	---------------	-------------

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz
 (Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2021)

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Magerwiesen §19 BNO (Beschlussinhalt)			
M01	Magerwiese & Hecke	2657578 / 1249433	1303
Hecken §26 BNO (Beschlussinhalt)			
H01	Hecke am Krebsbach	2658820 / 1248362	113, 118
H02	Hecke, Einzelbäume und Sträucher	2658728 / 1248113	425
H03	Hecke mit Einzelbäumen	2658822 / 1247643	402, 403, 408, 412
H04	Hecke	2658655 / 1247663	386
H05	Hecke, mehrere Einzelbäume	2658335 / 1247710	377, 1132
H06	Hecke	2658939 / 1249252	964
H09	Hecke	2659541 / 1248638	952
H10	Hecke	2659646 / 1248322	1162
Einzelbäume §26 BNO (Beschlussinhalt)			
B08	Einzelbaum auf dem Schulhausplatz	2658776 / 1248630	185
B29	Einzelbäume in Heckenform	2659646 / 1249248	753
Weiherr §26 BNO (Beschlussinhalt)			
G03	Mertelacherweiher (Führerweiher) inkl. Hecke	2658726 / 1248356	150

BNO alt

BNO revidiert

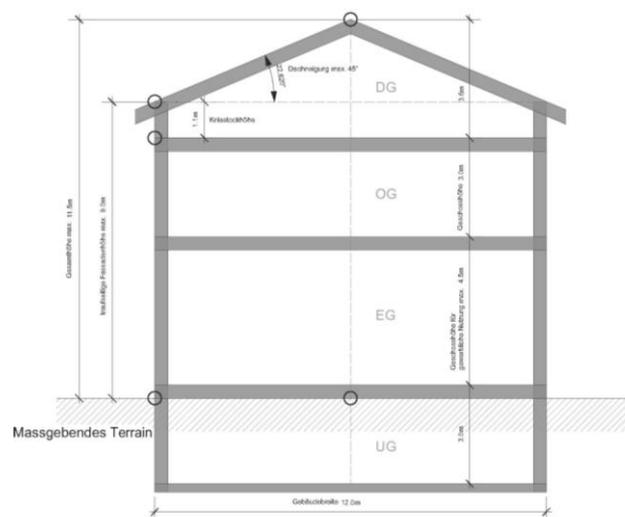
Bemerkungen

Anhang 3 Schemaskizzen (Informationsinhalt)
(Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO
§7)

Referenzbeispiel Wohn- und Arbeitszone 2

Schemaskizze Gebäudeprofil
Gesamthöhe maximal 11.5m
Fassadenhöhe maximal 9.5m
Dachneigung maximal 45°

Zone WA2, Satteldach



BNO alt

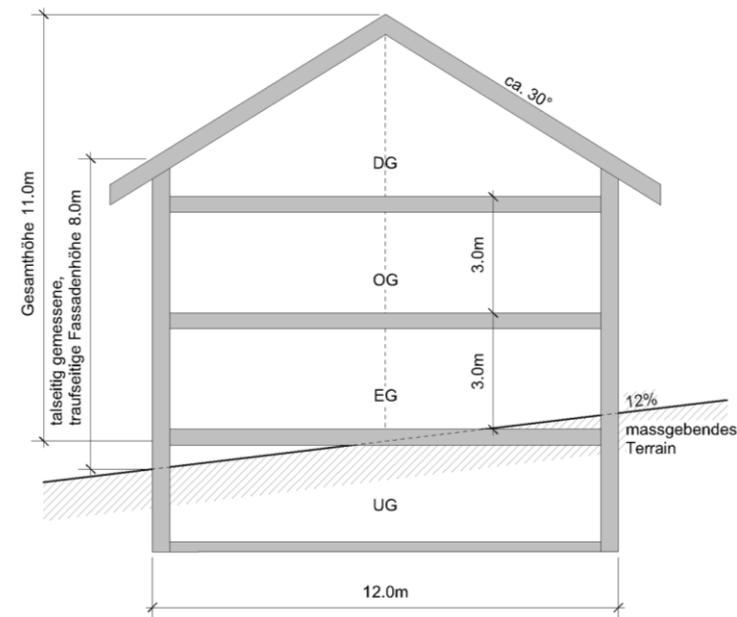
BNO revidiert

Bemerkungen

Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um ein Gebäude mit Attikageschosse¹³ handelt.

Wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist erhöht sich die Fassadenhöhe um 0.50 m



¹³ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV

BNO alt

BNO revidiert

Bemerkungen

Für Gebäude mit Attikageschoss am Hang gilt die Fassadenhöhe talseitig, ~~wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.~~

Wird eine Brüstung erstellt, wird diese zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet, und die Fassadenhöhe erhöht sich um 1 m.

