

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Vergleichende Darstellung:

- BNO alt, genehmigt **2. Mai 2007**
- BNO-Entwurf, Stand: 29. Mai 2024 | Vorlage für die Gemeindeversammlung

Erläuterung:

Keine Anpassung bzw. lediglich redaktionelle / formale Änderungen in SCHWARZ MBNO= Muster BNO des Kantons
[Änderungen gegenüber der rechtsgültigen BNO in BLAU](#)

| 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</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>§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. | |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---------|--|-------------|
| | <ul style="list-style-type: none">- 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 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 Nutzungs- 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 Attikageschoss handelt.</p> <p>- Für Gebäude mit Attikageschoss² am Hang gilt die Fassadenhöhe talseitig.</p> <p>- Wird eine Brüstung erstellt, wird diese zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet und 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 darf das gewerblich genutzte 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> <p>4 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Laden.</p> | |

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

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|--|---|-------------|
| <p>Abbrüche</p> <p>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.</p> | <p>Abbrüche</p> <p>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.</p> | |
| <p>Neubauten</p> <p>5 Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen.</p> | <p>Neubauten</p> <p>6 Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen.</p> | |
| <p>Fassaden- und Dachgestaltung</p> <p>6 Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.</p> | <p>Fassaden- und Dachgestaltung</p> <p>7 Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.</p> | |
| <p>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</p> | <p>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.</p> | |
| <p>8 Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.</p> | <p>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.</p> | |
| | <p>10 Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.</p> <p>Vorgärten</p> <p>11 Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Pflanz- und Ziergärten, Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente Parkfelder für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sind sorgfältig einzufügen.</p> | |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|--|---|-------------|
| <p data-bbox="331 261 828 296">Aussenantennen Parabolspiegel</p> <p data-bbox="232 301 1016 389">9 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p> <p data-bbox="331 647 474 683">Beratung</p> <p data-bbox="232 687 1016 804">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 data-bbox="232 963 474 999">§7 Wohnzone</p> <p data-bbox="232 1010 1016 1067">In den Wohnzonen sind Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe zugelassen.</p> | <p data-bbox="1137 261 1635 296">Aussenantennen Parabolspiegel</p> <p data-bbox="1039 301 1868 389">12 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p> <p data-bbox="1137 408 1800 443">Generationengerechtes Wohnungsangebot</p> <p data-bbox="1039 448 1868 628">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 data-bbox="1137 647 1281 683">Beratung</p> <p data-bbox="1039 687 1868 900">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 data-bbox="1039 963 1339 999">§9 Wohnzone W2</p> <p data-bbox="1039 1010 1868 1128">1 In den Die Wohnzone n 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 Land-schaftsbetriebe 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 Verkaufsfläche pro Laden.</p> <p>§11 Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner</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. 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. Basierend 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 | |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|--|-------------|
| | <p>Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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>5 Teilgestaltungspläne auf Grundlage des Dialogverfahrens und des Entwicklungsrichtplanes sind möglich. Der Gemeinderat bestimmt die in die Teilgestaltungspläne einzubeziehenden Flächen.</p> | |
| <p>§9 Industriezone</p> <p>1 Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</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> | |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|--|---|----------------|
| <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 Abstellflächen werden 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>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-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 häuslicherischen 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 sowie beim Eingangsbereich zum Gewerbe, sind als naturnahe 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. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden hingegen nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.</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 Verkaufsfläche pro Laden. Für Autogaragen und dergleichen im Maximum 500 m²,</p> | <p>Vgl. §7</p> |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|--|--|------------------------------|
| <p>§10 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>1 Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind 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>inklusive Ausstellungsflächen. Die Verkaufsfläche von insgesamt 3'000 m² gemäss Richtplan darf nicht überschritten werden.</p> <p>§13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</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> | |
| <p><u>3.2. Landwirtschaftszonen</u></p> <p>§11 Landwirtschaftszonen</p> <p>1 Die Landwirtschaftszonen sind für bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung</p> <p>2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht</p> <p>3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 5000 m² sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p> | <p>3.2. Landwirtschaftszonen</p> <p>§14 Landwirtschaftszonen</p> <p>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>2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 5000m² 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.</p> | <p>Anpassung gemäss MBNO</p> |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|--|--|-----------------------------------|
| <p>§12 Bauten in der Landwirtschaftszonen</p> <p>1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.</p> <p>2 Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen 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>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung..</p> | <p>§15 Bauten in der Landwirtschaftszonen</p> <p>1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.</p> <p>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 wohngygienischen 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>3 In der Landwirtschaftszone Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p> | |
| <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> |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|---|------------------------|
| <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>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>§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>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> | <p>Neu gemäss MBNO</p> |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---------------------------------------|--|---|
| <p><u>3.3. Schutzzonen</u></p> | <p>3.3. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</p> <p>§18 Rekultivierungszonen</p> <p>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</p> <p>3.4. Schutzzonen</p> <p>§19 Naturschutzzone im Kulturland</p> <p>1 Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>2 Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.</p> <p>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.</p> <p>4 Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p> | <p>Das Gebiet wird momentan (mindestens) bis 2024 noch aufgefüllt.</p> <p>Neu gemäss MBNO</p> |

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

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

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.

6 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Neu tabellarisch

| Zone | Bezeichnung im Plan | Schutzziel (erhalten/fördern) | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen |
|------------------------------|---------------------|--|---|
| Magerwiese / Trockenstandort | M | Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten. | Artenreiche Magerwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli oder auch zweiter Schnitt erforderlich). Schnittgut ist abzuführen. |

§15 Magerstandort „Niederländer“

1 Der Magerstandort „Niederländer“ ist eine nicht landwirtschaftlich genutzte Bahnböschung.

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.

Magerstandort „Niederländer“

~~1 Der Magerstandort „Niederländer“ ist eine nicht landwirtschaftlich genutzte Bahnböschung.~~

~~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.~~

Vgl. Tabelle

3.4. Überlagerte Schutzzonen

§16 Landschaftsschutzzonen

1 Die Landschaftsschutzzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung des weitgehend unverbauten Landschaftsbildes.

3.5. Überlagerte Schutzzonen

§20 Landschaftsschutzzone

1 Die Landschaftsschutzzone ~~ist~~ **LSZ** ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie ~~dient~~ **dient** der Erhaltung der weitgehend unverbauten ~~und naturnahen Landschaftsbildes~~ **Landschaft** in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart/der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

Neu gemäss MBNO

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|--|-------------|
| <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, 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.</p> | <p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, nach § 14 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, 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.</p> <p>§21 Naturschutzzone Wald</p> <p>1 Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>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)).</p> <p>3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen.</p> | |

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

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 Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Neu gemäss MBNO und Pflegevertrag

| Ausprägung / Bezeichnung | Schutzziele | Pfleagemassnahmen, 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. Aufschiebung 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. Die Gewässerraumzone⁵ ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

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

⁵ Gewässerraum vgl. § 127 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>2 Innerhalb 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 der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</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 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 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</p> | <p>Neu in Gewässerraumzone enthalten. Siehe §22</p> |

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>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, massiv 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 <p>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.</p> | |

| 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, Nutzungseinschränkung |
|-------------------------------|---|--|--|
| Hecken, Feld- und Ufergehölze | Grüne Hecken-signalbandiert | Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittsstein, Vernetzungselement Windschutz | Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen entlang Chräbsbach und im Gebiet "Bordacher" sind |

§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, Nutzungseinschränkung |
|-------------------------------|---|---|--|
| Hecken, Feld- und Ufergehölze | H | Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittsstein, Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum | Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen <u>entlang Chräbsbach und im Gebiet "Bordacher" sind Neupflanzungen von Hecken vorzusehen</u> |

⁸ Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Bühli; 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 |
|---------|---------------|-------------|
|---------|---------------|-------------|

| | | | |
|---------------------|--------------|---|--|
| | | Artenreichtum | Neupflanzungen von Hecken vorzusehen |
| 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. |

2 Folgende Naturobjekte werden ausgeschieden:

| | | | |
|-------------------------|------------|--|---|
| 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 |
| Weiherr | G | | Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Nutzung und Pflege gemäss Vertrag der Gemeinde mit dem Fischereiverein Lenzburg |

§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.

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.

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|---|-------------|
| <p>§20 Gebäudeschutz</p> <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>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>§28 Gebäudeschutz-Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz</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>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 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 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—auf der Parzelle Nr. 182 ist für Baugesuche eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erforderlich. Die Bestimmungen von</p> | |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|--|------------------------|
| | <p>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> | |
| <p>Beratung</p> | <p>Beratung</p> | |
| <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> | |
| | <p>§29 Kulturobjekte</p> | |
| | <p>1 Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> | |
| | <p>§30 Wiederherstellungspflicht</p> | <p>Neu gemäss MBNO</p> |
| | <p>1 Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p> | |
| <p>3.6. <u>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</u></p> | | |
| <p>§21 Materialabbauzonen</p> | | <p>Neu siehe 3.3</p> |
| <p>1 Die Materialabbauzonen umfasst Gebiete im Rebhübel und Steinhof, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sandstein) bestimmt sind.</p> | | |
| <p>2 In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung</p> | | |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|----------------------|--------------------|
| 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 in der BauV geregelt</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 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. Es gelten die Anforderungen für 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 werden (mit Ausnahme von einzelnen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass bis 0.5 m²).</p> | | <p>Neu siehe §55</p> |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|--|---|---------------------------------|
| <p>Attikageschosse¹¹ 4 Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16a Abs. 3 ABauV durchstossen.</p> | <p>Attikageschosse 4 Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16a Abs. 3 ABauV durchstossen.</p> | <p>In der BauV geregelt</p> |
| <p>§25 Klein und Anbauten¹² 1 Die maximale Frishöhe für Klein- und Anbauten beträgt 4 m</p> | <p>Klein und Anbauten 1 Die maximale Frishöhe für Klein- und Anbauten beträgt 4 m</p> | <p>In der BauV geregelt §19</p> |
| <p>§26 Tiefbauten¹³ Erdregister und Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m aufweisen.</p> | <p>Tiefbauten Erdregister und Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m aufweisen.</p> | |
| <p>§27 Grenz- und Gebäudeabstände 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. 2 Für Neubauten muss gegenüber bestehenden Bau-ten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. 3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen 4 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Zulässig ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände.</p> | <p>4.2. Abstände Grenz- und Gebäudeabstände 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. 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. 3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen 4 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Zulässig ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände.</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> | |

| 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, 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 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><u>5.2. Technische Bauvorschriften</u></p> <p>§34 Allgemeine Anforderungen</p> <p>1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, 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, Fundation, 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"> - 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-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 § 36a BauV 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 Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.</p> <p>2 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 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>§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>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>§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 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 40 050 «Grundstückzufahrten» vom 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 Wohnungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum zu gestalten. 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 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> <p>2 Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte</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>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;d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. | <p>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.</p> <p>a. Stellung (Firstrichtung)</p> <p>b. Grösse der Baukuben</p> <p>c. Wirkung im Strassenraum</p> <p>d. Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse</p> <p>e. Dachform, Dachneigung</p> <p>f. Fassadengliederung</p> <p>g. Materialwahl, Farbe,</p> <p>h. Terrain- und Umgebungsgestaltung</p> <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;c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. | <p>Neu in der BauV geregelt</p> |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|---|-------------|
| <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> <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 | |

¹² Für Dachgeschosse und Dachdurchbrüche gilt § 24 BauV.

| 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>- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.</p> | <p>Neu siehe §57</p> |
| <p>6.2. Umweltschutz</p> | <p>6.2. Umweltschutz</p> | |
| <p>§46 Einwirkungen</p> | <p>§56 Einwirkungen</p> | |
| <p>1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> | <p>1 Jedermann Alle Personen ist sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder 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>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>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></p> | <p>§57 Materialablagerungen</p> | |
| <p></p> | <p>1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden</p> | |
| <p></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> | |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|---|----------------------|
| <p>§47 Lärmschutz</p> <p>Der Gemeinderat kann zur Abklärung der Lärmsituation ein Fachgutachten einfordern und Anforderungen an die Lärmabschirmung im Sinne der Vorsorge stellen. Die Aufwendungen gehen zulasten des Grundeigentümers.</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>Lärmschutz</p> <p>4 Der Gemeinderat kann zur Abklärung der Lärmsituation ein Fachgutachten einfordern und Anforderungen an die Lärmabschirmung im Sinne der Vorsorge stellen. Die Aufwendungen gehen zulasten des Grundeigentümers.</p> | |
| | <p>§59 Lichtemissionen</p> <p>1 Aussenbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.</p> <p>2 Die in Abs. 1 festgelegten Vorschriften gelten auch für neue Leuchtreklamen. Ausgenommen ist das Gebiet Horner.</p> <p>3 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.</p> | <p>Neu gem. MBNO</p> |
| | <p>§60 Mobilfunkantennen</p> <p>1 Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.</p> <p>2 Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren.</p> | <p>Neu gem. MBNO</p> |

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

3 Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen

- in erster Priorität in der Arbeitszone
- in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die für technische Zwecke reserviert sind
- in dritter 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.

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|---|----------------------|
| <p>7. Vollzug und Verfahren</p> <p>§48 Zuständigkeit</p> <p>Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>§49 Haftung</p> <p>Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.</p> <p>§50 Gebührenreglement</p> <p>Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p> <p>§51 Naturschutzrichtlinien</p> <p>Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.</p> | <p>7. Vollzug und Verfahren</p> <p>7.1. Zuständigkeit</p> <p>§61 Zuständigkeit</p> <p>1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>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.</p> <p>Haftung</p> <p>1 Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.</p> <p>7.2. Gebühren</p> <p>§62 Gebührenreglement</p> <p>1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p> <p>7.3. Vollzugsrichtlinien</p> <p>§63 Vollzugsrichtlinien Naturschutz</p> <p>1 Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.</p> | <p>Neu siehe §63</p> |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|--|---|-------------|
| 8. Schluss- und Übergangsbestimmungen | 8. Schluss- und Übergangsbestimmungen | |
| | 8.1. Inkrafttreten | |
| | §64 Inkrafttreten | |
| | 1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung inkl. Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. | |
| | 8.2. Übergangsbestimmung | |
| | §65 Anwendung auf hängige Gesuche Übergangsbestimmung | |
| Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden. | 1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden dem neuen Recht beurteilt. | |
| | 8.3. Aufhebung bisherigen Rechts | |
| | §66 Aufhebung bisherigen Rechts | |
| Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: | 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 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 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 21. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit der seitherigen Änderung. | |

| BNO alt | BNO revidiert | Bemerkungen |
|---|--|--------------------|
| <p style="text-align: center;">Beschlussvermerke</p> <p>von der Gemeindeversammlung beschlossen am 21. Juni 2006</p> <p>vom Regierungsrat genehmigt am</p> | <p style="text-align: center;">Beschlussvermerke</p> <p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am xx.xx.20xx</p> <p>vom Regierungsrat genehmigt am</p> | |

| | | |
|----------------|----------------------|--------------------|
| 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, südl. 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

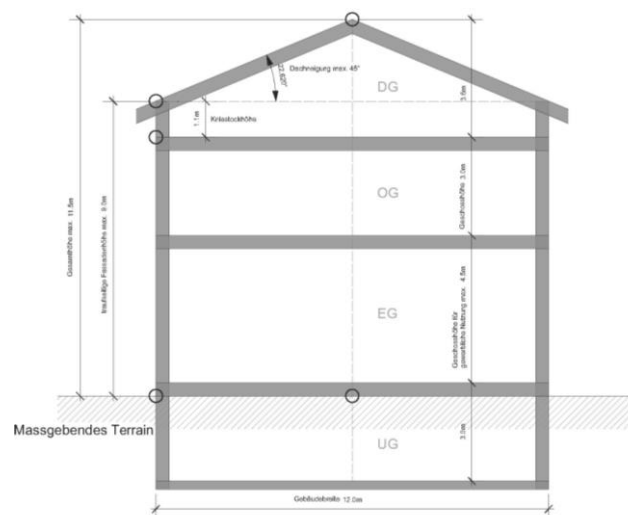
Bemerkungen

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

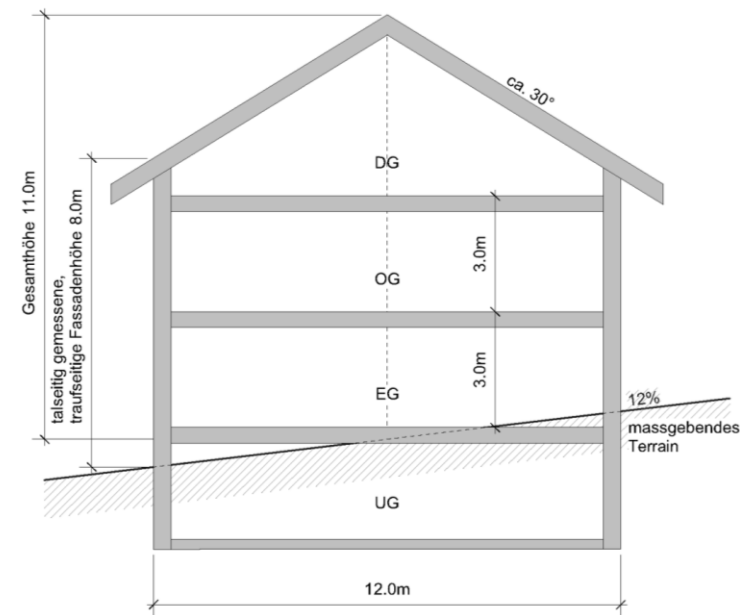
BNO revidiert

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

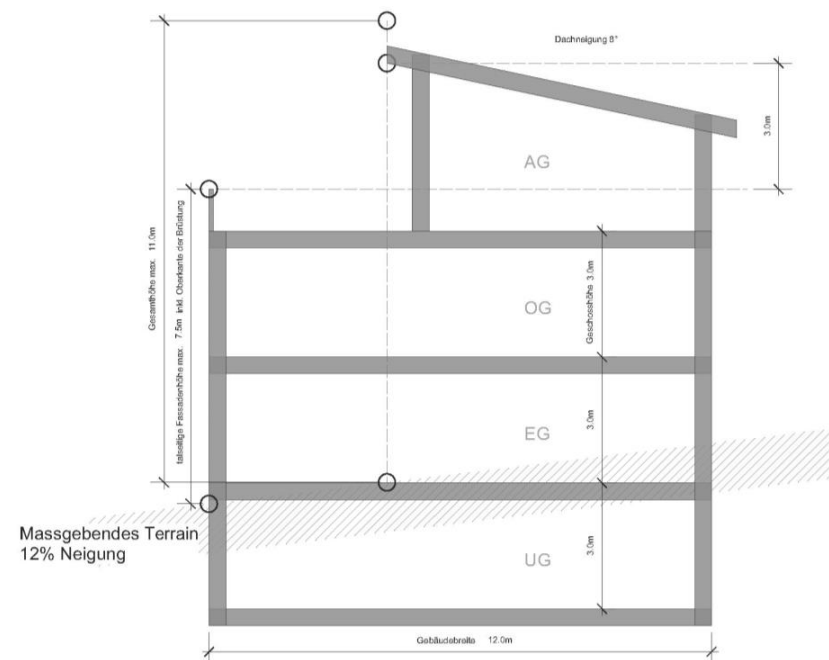
BNO alt

BNO revidiert

Bemerkungen

Für Gebäude mit Attikageschoss am Hang gilt die Fassadenhöhe talseitig,

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



BNO alt

BNO revidiert

Bemerkungen

Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 2 m grössere Fassadenhöhe.

