

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Vergleichende Darstellung:

- BNO alt, genehmigt **2. Mai 2007**
- BNO-Entwurf, Stand: 29. Juni 2021

Erläuterung:

Keine Anpassung bzw. lediglich redaktionelle / formale Änderungen in SCHWARZ

Änderungen gegenüber der rechtsgültigen BNO in BLAU / MBNO= Muster BNO des Kantons

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<h2>1. Geltungsbereich</h2> <h3>§1 Geltungsbereich</h3> <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> <h3>§2 Übergeordnetes Recht¹</h3> <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>	<h2>1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht</h2> <h3>§1 Geltungsbereich</h3> <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> <h3>§2 Übergeordnetes Recht</h3> <p>1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.²</p> <p>2 In den Fussnoten befinden sich orientierende Hinweise und Verweise, welche keinen Genehmigungsinhalt bilden.</p>	<p>Erläuterung → streichen und als Fussnote</p>

¹ Die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist (§ 47 Abs. 2 BauG)

Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (vgl. Anhang I).

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementen in der jeweils neusten Version; BVU/ARE, Aarau 2012

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<h2>2. Planungsinstrumente</h2>	<h2>2. Planungsinstrumente Raumplanung</h2>	
	<h3>2.1. Planungsgrundsätze</h3>	
<h4>§3 Bauzonen und Kulturlandplan</h4>	<h4>§3 Bauzonen und Kulturlandplan</h4>	
<p>Der Bauzonen-/Kulturlandplan im Massstab 1 : 5000 zeigt das Baugebiet und das Kulturland, deren Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.</p>	<p>1 Der Bauzonen-/Kulturlandplan im Massstab 1 : 5000 zeigt das Baugebiet und das Kulturland, deren Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.</p>	
<h4>§4 Sondernutzungsplanung</h4>	<h3>2.2. Sondernutzungsplanung Erschliessungs- und</h3>	
	<h4>Gestaltungspläne</h4>	
	<h4>§4 Gestaltungsplanpflicht</h4>	
<p>1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</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 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>	
	<h4>§5 Gestaltungsplangebiet «Horner»</h4>	
	<p>1 Für das Gestaltungsgebiet Horner gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p>	
	<ul style="list-style-type: none">- Der Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.	
	<ul style="list-style-type: none">- Für die Neubauten, inklusive des zugehörigen Aussenraumes und der Erschliessung, ist ein Richtprojekt in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren unter Beizug der kommunalen Fachstellen und des Gemeinderates so zu entwickeln, dass eine	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt ist ein begleitender Bestandteil des Gestaltungsplanes.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise.- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung. <p>2 Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.</p> <p>3 Teilgestaltungspläne auf Grundlage des Richtprojektes sind möglich. Der Gemeinderat bestimmt die in die Teilgestaltungspläne einzubeziehenden Flächen.</p> <p>§6 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 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 gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise.	<p><i>Massnahme aus dem KGV</i></p>

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>2.3. Weitere Planungsinstrumente</p> <p>§7 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 ³	Grenzabstände ⁴		Gebäude- länge	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Empfindlich- keitsstufen ⁵	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

§8 Bauzonen

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	ÜZ Nutzungszif- fer ⁶	Grenzabstände		Gebäude- länge	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Empfindlich- keitsstufen	Zonenvor- schriften
			gross	klein					
Dorfzone	D	-	-	4m	§8			III	§8
Wohnzone	W2	25% 0.45	8m	4m	25m	7.5m	10.5m 11m	II	§9
Wohn- und Ge- werbezone Ar- beitszone 2	WG WA2	35% 0.6	6m	4m	-	9m	11.5m	III	§10
Wohn- und Ar- beitszone 3 Horner	WA3	0.6 mini- male AZ 0.9	-	5m	-	11m	14.5m	III	§12

³ Definition Überbauungsziffer ÜZ siehe § 23 BNO

⁴ Definition Grenzabstände siehe § 17 ABauV. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade von bewohnten Bauten wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) bestimmt.

⁵ Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)

⁶ Definition gemäss 4. Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

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

		Richtwert maximale AZ							
Industriezone Arbeitszone	I-A1	-	-	§11	-	§11	§11	IV	§11
Zone f. öffentli- che Bauten und Anlagen	ÖBA grau	-	-	§12	§12	§12	§12	III	§12

2 Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse⁷ handelt.
- Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.
- Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.
- 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.

3 Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

4 In der Dorfzone, in den Wohn- und Arbeitszonen sowie in der Arbeitszone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m aufweisen

§6 Dorfzone

1 Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des wertvollen Ortskerns. Dieser wird durch viele gut erhaltene Bauernhäuser geprägt.

§9 Dorfzone

1 Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des wertvollen Ortskerns. Dieser wird durch viele gut erhaltene Bauernhäuser geprägt.

⁷ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<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>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>Abbrüche</p>	<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>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>Neubauten</p>	
<p>5 Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen.</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>Fassaden- und Dachgestaltung</p>	
<p>6 Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.</p>	<p>7 Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.</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>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>9 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>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>8 Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.</p>	<p>10 Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.</p>	
<p>Aussenantennen Parabolspiegel 9 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p>	<p>Aussenantennen Parabolspiegel 11 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.</p>	
<p>Beratung 10 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Er zieht bei Baueingriffen, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, die kantonalen Fachstellen und oder weitere Stellungnahme von Fachpersonen bei.</p>	<p>Generationengerechtes Wohnungsangebot 12 Bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf Wohnungsmix und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.</p> <p>Beratung 13 Bauvorhaben, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, sind im Stadium der Projektidee oder Vorprojekt dem Gemeinderat anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung Er zieht bei Baueingriffen, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, und zieht die kantonalen Fachstellen und oder weitere Stellungnahmen von Fachpersonen bei. Die anfallenden Kosten dieser Beratung teilen sich der Bauherr und Gemeinderat zu gleichen Teilen.</p>	
<p>§7 Wohnzone In den Wohnzonen sind Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe zugelassen.</p>	<p>§10Wohnzone W2 1 In den Die Wohnzonen W2 sind Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe zugelassen. dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe,</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>Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.</p> <p>§11 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 Landschaftsbetriebe Betriebe zulässig.</p> <p>2 Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.</p> <p>3 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Laden.</p>	
<p>§9 Industriezone</p> <p>1 Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</p> <p>2 Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>3 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes sowie der Strassen- und Parkierungsverhältnisse die Baumasse.</p>	<p>§12 Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner</p> <p>1 Die Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Laden.</p> <p>§13 Industriezone Arbeitszone</p> <p>1 In der Arbeitszone A Die Industriezone ist sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt zulässig. Es sind nicht störend, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>3 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes sowie der Strassen- und Parkierungsverhältnisse die Baumasse.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<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>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: 5 m- 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>5 Neue Betriebe und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann bei Baueingaben verlangen, dass Optimierungen zugunsten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vorgenommen werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist.</p> <p>6 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Fünfzehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als naturnahe Grünfläche auszubilden, insbesondere längs der Strassen so wie beim Eingangsbereich zum Gewerbe sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. und gegenüber Wohnbauten sowie als ökologische Ausgleichsfläche gegenüber dem Wald. An die Grünfläche angerechnet wird die Baumkrone. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden hingegen nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.</p>	
<p>6 Die Gebäude am Bauzonenrand gegen die Bahnlinie sowie Abstellplätze und Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen.</p>	<p>7 Die Gebäude am Bauzonenrand gegen die Bahnlinie sowie Abstellplätze und Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen.</p>	
<p>§10 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p>8 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Laden. Für Autogaragen und dergleichen im Maximum 500 m², inklusive Ausstellungsflächen.</p> <p>§14 Zone 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>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten</p>	<p>2 Die Zone OeBA-Bahnhof dient ausschliesslich der Erstellung und dem Betrieb von Park- und Halteplätzen für den MIV im Sinne eines Park & Rails.</p> <p>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>3 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.</p>	

3.2. Landwirtschaftszonen

§11 Landwirtschaftszonen

- 1 Die Landwirtschaftszonen sind für bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung⁸ im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung⁹.
- 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht
- 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 5000 m² sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2. Landwirtschaftszonen

§15 Landwirtschaftszonen

- 1 Die Landwirtschaftszonen ~~LW sind~~ ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion ~~sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung bestimmt.~~
- 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis ~~5000m²~~ 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

Anpassung gemäss
MBNO

⁸ Innere Aufstockung = Ergänzung durch bodenunabhängige Produktion (Tierhaltung / Gemüse- oder Gartenbau) zur langfristigen Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes (gemäss Art 36 RPV)

⁹ vergl. Art. 16 und 16a Abs. 1/2 RPG

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 wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung..</p>	<p>§16 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 Baumassee und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>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>§17 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 § 16 dieser Bau- und Nutzungsordnung.</p>	<p>Neu formuliert gemäss MBNO</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	<p>5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	
<p>§14 Landwirtschaftliche Zone Brunnmatt</p>	<p>§18 Landwirtschaftliche Spezialzone Speziallandwirtschaftszone Brunnmatt</p>	<p>Neu gemäss MBNO</p>
<p>1 Die landwirtschaftliche Spezialzone Brunnmatt dient dazu, in der ehemaligen Gastrocknungsanlage Brunnmatt einen Agrarmarkt einzurichten. Der Markt ist ausschliesslich für die in einer landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betriebe zugänglich.</p>	<p>1 Die landwirtschaftliche Spezialzone Speziallandwirtschaftszone SLW Brunnmatt dient dazu, in der ehemaligen Gastrocknungsanlage 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>2 Zusätzlich zu den Nutzungen gemäss § 15 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>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>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>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>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>7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	
	<p>3.3. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG §19 Rekultivierungszonen</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>1 Die Rekultivierung für das Gebiet Rebhübel und Steinhof richtet sich nach der Rekultivierungsplanung.¹⁰</p>	<p>Das Gebiet wird momentan (mindestens) bis 2024 noch aufgefüllt.</p>
<p><u>3.3. Schutzzonen</u></p>	<p>3.4. Schutzzonen</p> <p>§20 Naturschutzzone im Kulturland</p> <p>1 Die Naturschutzzone 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 Naturschutzzone 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>6 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.</p>	<p>Neu gemäss MBNO</p>

¹⁰ Auffüllbewilligung 22. August 2017 Kanton Aargau, Zustimmung Baugesuch Kanton Aargau 03.10.2017

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

7 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
	Magerstandort «Niederländer»	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Der Unterhalt soll sich auf einen jährlichen einmaligen, späten Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) beschränken. Die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes sind vorbehalten.

Neu tabellarisch (Inhalt noch nicht angepasst)

§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.

3.4. Überlagerte Schutzzonen

§16 Landschaftsschutzzonen

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

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.

3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen,

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.~~

3.5. Überlagerte Schutzzonen

§21 Landschaftsschutzzone

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

2 Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, **nach §11 der Landwirtschaftszone**. Von den **im Absatz 3** genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, **sowie** Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen,

Vgl. Tabelle

Neu gemäss MBNO

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen								
<p>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>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>§22 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 verzüngen, 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. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standorteinheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern. ¹¹</p>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1048 1086 1160 1126">Ausprägung / Bezeichnung</th> <th data-bbox="1171 1086 1429 1126">Schutzziele</th> <th data-bbox="1440 1086 1697 1126">Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> <th data-bbox="1709 1086 1798 1166">Bezeichnung im Nutzungsplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1048 1158 1160 1198">Naturschutzzone Wald</td> <td data-bbox="1171 1158 1429 1198">Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums</td> <td data-bbox="1440 1158 1697 1198">auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung</td> <td data-bbox="1709 1158 1798 1182">N</td> </tr> </tbody> </table>	Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan	Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N	
Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan							
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N							

¹¹ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen

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

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

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	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. Aufsichtung des anfallenden Materials auf einzelne Haufen durchsetzt mit Ästen. Nachverdichtung der Gewässer bei permanentem Trockenfallen	F01

§23 Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)

Neu

1 Als Gewässerraum wird gemäss § 127 Abs. 1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum¹² ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

2 Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung¹³ nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach

¹² Gewässerraum vgl. § 127 BauG

¹³ Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt¹⁴. Innerhalb des Gewässerraumes sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p> <p>3 Die Breite des Gewässerraums wird bei den Bächen mit natürlicher Gerinnesohlenbreite grösser 2 m im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan festgelegt.</p> <p>4 Bei den anderen Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb Bauzonen 6 m. Der Uferstreifen wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.</p> <p>5 Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Diese Gewässer sind im Kulturlandplan bezeichnet.</p> <p>6 Für die stehenden Gewässer und Gewässer im Wald wird kein Gewässerraum umgesetzt.</p>	
<p>§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>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>Neu in Gewässerraumzone enthalten. Siehe §26</p>
<p>§18 Grund- und Quellwasserschutzzonen</p>	<p>§24 Grund- und Quellwasserschutzzonen</p>	

¹⁴ Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
Die Schutzmassnahmen der im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen Grund- und Quellwasserschutzzonen werden in besonderen Reglementen festgelegt.	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 Schutzzonenreglementen ¹⁵ 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	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkungen

3.6. Schutzobjekte

§25 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	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	H	Brut- und Nahrungsbiotop	Struktur erhalten

¹⁵ Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Bühl; verfügt am 08. Mai 2012,

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

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

Hecken, Feld- und Ufergehölze	Grüne Hecken-signaturbandiert	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen entlang Chräbsbach und im Gebiet "Bordacher" sind Neupflanzungen von Hecken vorzusehen
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:

		Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen <i>entlang Chräbsbach und im Gebiet "Bordacher" sind Neupflanzungen von Hecken vorzusehen</i>
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
Weiber	G		Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Nutzung und Pflege gemäss Vertrag der Gemeinde mit dem Fischereiverein Lenzburg

§26 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

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>Landschaftskommission oder eine ausgewiesene Fachperson zur Stellungnahme auf.</p> <p>4 Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt zu laufen am Tag nach der Publikation im Amtsblatt.</p> <p>5 Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.</p> <p>6 Die vom Gemeinderat unter Schutz gestellten Hochstamm- Obstgärten von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt und in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten im Bauzonen- und Kulturlandplan zu vermerken.</p>	
§20 Gebäudeschutz	§27 Gebäudeschutz-Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz	
<p>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden und es sind Anbauten sowie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.</p>	<p>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett pink bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, bau-geschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden und es sind Anbauten sowie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.</p>	
<p>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</p>	<p>2 Die im Bauzonenplan-/Kulturlandplan blau-violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen zu erhalten geschützt. 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</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebungsgestaltung der Schutzobjekte zu achten.</p>	<p>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>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>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>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>§28 Kulturobjekte</p> <p>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p>	
	<p>§29 Wiederherstellungspflicht</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>Neu gemäss MBNO</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p data-bbox="1048 360 1637 395">3.7. Gefahren- und Überflutungszonen</p> <p data-bbox="1059 408 1816 443">§30 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland</p> <p data-bbox="1048 619 1865 839">1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass</p> <ul data-bbox="1048 687 1865 839" style="list-style-type: none">- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. <p data-bbox="1048 863 1865 922">2 Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.</p> <p data-bbox="1048 943 1865 1098">3 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p> <p data-bbox="1059 1118 1603 1153">§31 Hochwassergefährdetes Gebiet</p> <p data-bbox="1048 1166 1865 1353">1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.</p>	<p data-bbox="1899 408 2132 600">Gemäss kantonalen Grundlagen & Absprache mit der kant. Fachstelle entlang der Bünz umgesetzt</p> <p data-bbox="1899 1166 2132 1385">Gemäss Absprache mit der kant. Fachstelle ändert sich die Gefahrenkarte aufgrund eines Projektes entlang der Bünz eventuell. Es</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>2 Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p>3 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p>	<p>ist aus diesem Grund das Delegationsmodell umzusetzen.</p>
<p>3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</p>		<p>Neu siehe 3.3</p>
<p>§21 Materialabbauzonen</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 auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.</p>		
<p>3 Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone</p>		
<p>4 Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach den bewilligten Rekultivierungsplänen</p>		
<p>5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>		

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

4. Definitionen/Allgemeine Massvorschriften

4.1. Allgemeines

§22 Gewerbe, zulässiger Störgrad

1 Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte,

4. Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

Neu siehe §40

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>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 Gebäudeteile¹⁶ gemäss § 2 ABauV, welche auch die Grenzabstände unterschreiten dürfen. Nicht angerechnet werden Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten.</p>	<p>4.1. Nutzungsziffern</p> <p>§32 Überbauungsziffer Ausnützungsziffer</p> <p>1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Gebäudegrundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>An die Ausnützungsziffer 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 Gebäudeteile¹⁷ gemäss § 2 ABauV, welche auch die Grenzabstände unterschreiten dürfen. Nicht angerechnet werden Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten.</p>	
<hr/> <p>¹⁶ Gemäss § 2 ABauV zählen</p> <ul style="list-style-type: none">- Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone, usw. sowie- Wintergärten und Windfänge zu den vorspringenden Gebäudeteilen.		
<p>¹⁷ Gemäss § 2 ABauV zählen</p> <ul style="list-style-type: none">- Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone, usw. sowie- Wintergärten und Windfänge zu den vorspringenden Gebäudeteilen.		

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>3 Für die anrechenbare Grundstücksfläche¹⁸ gilt die Definition gemäss § 9 Abs. 4 ABauV.</p> <p>4 Für parzellenübergreifende Überbauungen und die Verschiebung der Überbauungsziffer zwischen benachbarten Grundstücken gilt § 9 Abs. 5 und 6 ABauV sinngemäss.</p>	<p>3 Für die anrechenbare Grundstücksfläche gilt die Definition gemäss § 9 Abs. 4 ABauV.</p> <p>4 Für parzellenübergreifende Überbauungen und die Verschiebung der Überbauungsziffer zwischen benachbarten Grundstücken gilt § 9 Abs. 5 und 6 ABauV sinngemäss.</p>	
	<p>§33 Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten</p>	
	<p>1 Zur Förderung des energiesparenden Bauens können von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche 10 m² in Abzug gebracht werden.</p>	
	<p>§34 Ausnutzungsbonus</p>	
	<p>1 Die Hälfte der Bruttogeschossflächen von altersgerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern in Einfamilien- und Reihenhäusern kann von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 37 BauV.</p>	
<p>§24 Gebäudeprofil</p>	<p>Gebäudeprofil</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>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</p>	<p>Geschosszahlen Geschosse</p>	
<p>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</p>		<p>Neu siehe §58</p>

¹⁸ im Normalfall entspricht die im Grundbuch angegebene Grundstücksgrösse der anrechenbaren Grundstücksfläche

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>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>Attikageschosse¹⁹ 4 Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16a Abs. 3 ABauV durchstossen.</p>	<p>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 Anbauten²⁰ 1 Die maximale Fristhöhe für Klein- und Anbauten beträgt 4 m</p>	<p>1 Die maximale Fristhöhe für Klein- und Anbauten beträgt 4 m</p>	<p>In der BauV geregelt §19</p>
<p>§26 Tiefbauten²¹ 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 Gebäudeabstände²² können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, sofern die</p>	<p>4.2. Abstände Grenz- und Gebäudeabstände 1 Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, sofern die Wohnhygiene, die</p>	

¹⁹ Definition Attikageschosse siehe § 16a ABauV.

²⁰ Als Klein- und Anbauten gelten gemäss § 18 ABauV unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze, usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Es gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn reduziert werden kann. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

²¹ Gemäss § 6 Abs. 2 BauG sind Tiefbauten unterirdische und oberirdische Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 80 cm überragen. Tiefbauten müssen gemäss § 18 Abs. 3 ABauV einen Grenzabstand von 50 cm einhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

²² Definition Grenzabstände siehe § 17 ABauV, Gebäudeabstand § 20 ABauV

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. Der Vertrag ist vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>	<p>Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. Der Vertrag ist vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>	
<p>2 Für Neubauten muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>2 Für Neubauten muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<p>3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen</p>	<p>3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen</p>	
<p>4 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Zulässig ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände.</p>	<p>4 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Zulässig ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände.</p>	
<p>§28 Strassenabstand²³ Für Privatstrassen im Gemeingebrauch gelten die gleichen Abstände wie für die Gemeindestrassen.</p>	<p>§35 Strassenabstand bei Gemeindestrassen 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. 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. 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>§36 Strassenabstand Für Privatstrassen im Gemeingebrauch gelten die gleichen Abstände wie für die Gemeindestrassen.</p>	

²³ Abstände von Gemeinde- und Kantonsstrassen siehe § 111 BauG (für Bauten: 4 m gegenüber Gemeindestrassen, 6 m gegenüber Kantonsstrassen)

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<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>§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 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>§38 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>§31 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>4.3. Arealüberbauung</p> <p>§39 Arealüberbauung</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>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<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>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 § 39 BauV</p> <p>4.4. Störmass von Betrieben</p> <p>§40 Nicht, mässig, stark störende Betriebe</p> <p>1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p> <p>§41 Nettoladenfläche</p> <p>1 Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".²⁴</p>	

24 Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281).

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

5. Bauvorschriften

5.1. Erschliessung, Bauvorgang²⁵

5. Bauvorschriften

5.1. Baureife und Erschliessung, ~~Bauvorgang~~

²⁵ Weitere Festsetzungen finden sich in folgenden Reglementen:

- Strassenreglement Hendschiken (*Entwurf für Gemeindeversammlung 2005*)

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<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>§42 Verkehrs- und Versorgungsanlagen Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</p> <p>1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.</p> <p>2 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.</p> <p>3 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>4 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>	
<p>§33 Sicherheits- und Schutzvorkehren</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 Schutzvorkehren nicht getroffen wurden.</p>	<p>§43 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 Schutzvorkehren nicht getroffen wurden.</p>	

- Wasserreglement Hendschiken (Entwurf für Gemeindeversammlung 2005)

- Abwasserreglement Hendschiken (Entwurf für Gemeindeversammlung 2005)

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.</p>	<p>4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung bei Baustellen erlassen.</p>	<p>Die Abklärung mit dem Rechtsdienst hat ergeben, dass §54 Abs. 4 nicht analog zu den anderen Lärmvorschriften gestrichen werden muss. Es ist jedoch wichtig, dass die Bestimmung nur im Zusammenhang mit Baulärm und nicht etwa mit Gewerbelärm angewendet wird.</p>
<p>5.2. Technische Bauvorschriften</p>	<p>5.2. Technische Bauvorschriften</p>	
<p>§34 Allgemeine Anforderungen</p>	<p>§44 Allgemeine Anforderungen</p>	
<p>1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst.</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>Ergänzt MBNO gem.</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>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>§45 Energieeffizienz</p>	
	<p>1 Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§35 Nachisolation Aussenwände</p>	<p>Nachisolation Aussenwände</p>	<p>In §36 BauV geregelt</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>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>5.3. Wohnhygiene</p>	<p>5.3. Wohnhygiene</p>	
<p>§36 Raumhöhe, Fensterhöhe, Nebenräume</p>	<p>§46 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Ausrichtung der Wohnungen</p>	
<p>1 Für Neubauten gelten folgende Masse:</p>	<p>1 Für Neubauten gelten folgende Masse:</p>	
<p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:</p>	<p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p>	<p>Angepasst gem. MBNO</p>
<p>- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m</p>	<p>- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m</p>	
<p>- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche</p>	<p>- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 5 m² Fläche</p>	<p>Die lichte Höhe von Räumen von minimal 2,4 m (Messweise gemäss BauV, IVHB bzw. SIA-Norm) entspricht den heutigen Bedürfnissen und dem auch in anderen Kantonen gängigen Standard</p>
<p>- 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.</p>	<p>- 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.</p>	
<p>- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.</p>	<p>- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis</p>	
<p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern²⁶</p>		

²⁶ Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<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 	<ul style="list-style-type: none"> b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern - 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>auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.</p>
<p>2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p>	<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>3 In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> <p>3 Für Umbauten gelten ebenfalls die in Abs. 1 festgelegten Masse. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat jedoch Ausnahmen bewilligen.</p> <p>4 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>§37 Gang- und Treppenbreite</p>	<p>§47 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 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.²⁷</p>	<p>2 Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich²⁸</p>	

²⁷ Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch die SUVA-Vorschriften zu beachten.

²⁸ Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch die SUVA-Vorschriften zu beachten.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
§38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 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.	§48 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 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.	
5.4. Ausstattung	5.4. Ausstattung	
§39 Autoabstellplätze²⁹	§49 Autoabstellplätze	
1 Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).	1 Parkierungsanlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.	Neu gemäss MBNO
2 Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.	2 Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen). 3 Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.	
3 Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.	4 Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern verlangen, dass die Abstellplätze (exklusive Besucher- und Kundenparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden. §50 Garagenvorplätze 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.	Neu gemäss MBNO

²⁹ Die Autoabstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§§ 55 ff. BauG, §§ 25+26 ABauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten.

Für Einfamilienhäuser gilt: 1 P pro 80 m² BGF, min. 2 P pro Haus, Garagenvorplatz kann angerechnet werden, keine zusätzlichen P für Besucher.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>4 Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann</p> <p>§40 Ein- und Ausfahrten³⁰</p> <p>Ausfahrtsrampen dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassenrand, in der Regel höchstens 5% Neigung aufweisen.</p>	<p>2 Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.</p> <p>§51 Ein- und Ausfahrten, Zufahrten³¹</p> <p>1 Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf Gemeinde- und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.</p> <p>2 Ausfahrtsrampen Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, in der Regel höchstens 5 % Neigung gegenüber dem bestehenden Strassengefälle aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.</p> <p>§52 Begrünung Strassenräume</p> <p>1 Die Strassenräume sollen mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.</p> <p>2 Bei Gebäuden mit Erdgeschosswohnungen ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum zu gestalten. Abstellplätze zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt werden.</p> <p>3 In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.</p> <p>4 Die Baumkrone wird an die Grünfläche angerechnet.</p>	

³⁰ Zu beachten sind die Vorschriften über die Gestaltung von Grundstückszufahrten und Sichtzonen (§§ 44a und 45 ABauV, SN 640 050 Grundstückszufahrten (VSS), SN 640 373 Sichtfelder (VSS)).

³¹ Für die Gestaltung von Grundstückszufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050 «Grundstückszufahrten» vom Mai 1993.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
§41 Spiel- und Erholungsanlagen	§53 Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen	Neu gem. MBNO
<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>1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.</p>	
<p>2 Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spiel- und Erholungsanlagen sind im Grundbuch anzumerken.</p>	§54 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächenanlagen	Neu gem. MBNO
§42 Sicherheit im öffentlichen Raum	<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>Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p>	<p>2 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 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>	
	§55 Gestaltung öffentlicher Raum	
	<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
<h2>6. Schutzvorschriften</h2> <h3>6.1. Ortsbild</h3> <h4>§43 Allgemeine Anforderungen³²</h4> <p>1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ol style="list-style-type: none">Stellung (Firstrichtung),Grösse der Baukuben,Wirkung im Strassenraum,Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,Dachform, Dachneigung,Fassadengliederung,Materialwahl, Farbe,Terrain- und Umgebungsgestaltung.	<h2>6. Schutzvorschriften</h2> <h3>6.1. Ortsbild- und Denkmalpflege</h3> <h4>§56 Allgemeine Anforderungen</h4> <p>1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien und bei Bedarf unter Einbezug von Fachgutachten:</p> <ol style="list-style-type: none">Stellung (Firstrichtung) und Wirkung im StrassenraumGrösse Proportionen und Dimensionen der BaukubenWirkung im StrassenraumForm, Staffelung und Gliederung der Baumasse BautenDachform, Dachneigung und DachaufbautenFassadengliederung Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und DächernMaterialwahl, Farbe,Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und VorgärtenTerrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung	Anpassungen gemäss MBNO ge-

³² § 42 BauG, Einordnung von Bauten:

- Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine **gute Gesamtwirkung** entsteht.
- Bauten Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts- Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<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>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>§44 Umgebungsgestaltung³³</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>§57 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>	

³³ Böschungen, Einfriedigungen und Stützmauern siehe § 19 ABauV. Für Bepflanzungen gegenüber Nachbargrundstücken gilt § 88 EG ZGB.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<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>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>§58 Dachgestaltung³⁴</p> <p>1 Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt.</p> <p>2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.</p> <p>3 Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1bis BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen</p> <ul style="list-style-type: none">- Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.- Dacheinschnitte dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.	
<p>§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>Neu siehe §60</p>
<p>6.2. <u>Umweltschutz</u></p>	<p>6.2. <u>Umweltschutz</u></p>	

³⁴ Für Dachgeschosse und Dachdurchbrüche gilt § 24 BauV.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>§46 Einwirkungen</p> <p>1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>3 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>§59 Einwirkungen</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>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>§60 Materialablagerungen</p> <p>1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden</p> <p>2 Der Gemeinderat kann erlässt bei baubewilligungspflichtigen Materialablagerungen Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.</p> <p>§61 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 § 62 Abs. 2 ab 10 m Länge und 1.5 m Höhe zu gliedern.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
§47 Lärmschutz³⁵	4 Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.	
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.	Lärmschutz 1 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.	
	§62 Lichtemissionen 1 Aussenbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten. 2 Die in Abs. 1 festgelegten Vorschriften gelten auch für neue Leuchtreklamen. Ausgenommen ist das Gebiet Horner. 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.	Neu gem. MBNO
	§63 Vogelschutz 1 Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.	Neu gem. MBNO
	§64 Mobilfunkantennen 1 Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.	Neu gem. MBNO

³⁵ Der Lärmschutz umfasst den Aussen- und Innenlärm. Massgebend sind das eidg. Umweltschutzgesetz mit dem Grundsatz des Vorsorgeprinzips, die Lärmschutzverordnung und die zugehörigen SIA-Normen.

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
	<p>2 Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren.</p> <p>3 Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen</p> <ul style="list-style-type: none">- in erster Priorität in der Arbeitszone- in zweiter Priorität im übrigen Wohngebiet <p>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.</p>	

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<h2 data-bbox="226 459 757 504">7. Vollzug und Verfahren</h2> <h3 data-bbox="226 555 521 592">§48 Zuständigkeit</h3> <p data-bbox="226 603 1025 699">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> <h3 data-bbox="226 847 432 884">§49 Haftung</h3> <p data-bbox="226 895 1025 1023">Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.</p> <h3 data-bbox="226 1091 618 1128">§50 Gebührenreglement</h3> <p data-bbox="226 1139 1025 1235">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> <h3 data-bbox="226 1251 651 1287">§51 Naturschutzrichtlinien</h3> <p data-bbox="226 1299 1025 1359">Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.</p>	<h2 data-bbox="1037 459 1570 504">7. Vollzug und Verfahren</h2> <h3 data-bbox="1037 507 1330 544">7.1. Zuständigkeit</h3> <h4 data-bbox="1037 555 1330 592">§65 Zuständigkeit</h4> <p data-bbox="1037 603 1877 699">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 data-bbox="1037 719 1877 847">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> <h4 data-bbox="1115 847 1245 884">Haftung</h4> <p data-bbox="1037 895 1877 991">1 Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.</p> <h3 data-bbox="1037 1043 1272 1080">7.2. Gebühren</h3> <h4 data-bbox="1037 1091 1424 1128">§66 Gebührenreglement</h4> <p data-bbox="1037 1139 1877 1235">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 data-bbox="1888 1251 2143 1287">Neu siehe §67</p>

BNO alt	BNO revidiert	Bemerkungen
<p>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</p> <p>§52 Anwendung auf hängige Gesuche</p> <p>Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.</p> <p>§53 Aufhebung des bisherigen Rechts</p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) der Bauzonenplan vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit den seitherigen Änderungen;b) der Kulturlandplan vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit den seitherigen Änderungen;c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit der seitherigen Änderung.	<p>7.3. Vollzugsrichtlinien</p> <p>§67 Vollzugsrichtlinien Naturschutz</p> <p>1 Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.</p> <p>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</p> <p>8.1. Übergangsbestimmung</p> <p>§68 Anwendung auf hängige Gesuche Übergangsbestimmung</p> <p>1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden dem neuen Recht beurteilt.</p> <p>2 Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.b) Die Firshöhe entspricht neu der Gesamthöhe. <p>8.2. Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>§69 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) der Bauzonenplan vom 22. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit den seitherigen Änderungen;b) der Kulturlandplan vom 22. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit den seitherigen Änderungen;c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 22. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit der seitherigen Änderung.	

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

Beschlussvermerke

von der Gemeindeversammlung beschlossen
 am 21. Juni 2006

vom Regierungsrat genehmigt
 am

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

Beschlussvermerke

Von der Gemeindeversammlung beschlossen
 am xx.xx.20xx

vom Regierungsrat genehmigt
 am

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 § 27					
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;	23/24	64

BNO alt					BNO revidiert					Bemerkungen	
13	36	Bauernhaus	D	Volumenschutz				Volumenschutz für Scheune			
Dottikerstrasse					Dintikerstrasse						
901	8/9	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	HEK906	Kleinbauernhaus	D	Substanzschutz	34	83	
909	61	Steinspeicher	D	Substanzschutz	HEK908	Wohnhaus	D	Substanzschutz	59	157	
1/3	29/30	Bauernhaus	D	Volumenschutz	HEK920	Transformatorstation	D	Substanzschutz	143	73	
Hauptstrasse					4	Wohnhaus	D	Volumenschutz	58	75	
910	83	Wohnhaus	D	Substanzschutz	42	Bauernhaus	D	Volumenschutz	53	167	
911	77	Wohnhaus	D	Substanzschutz	43	Bauernhaus	D	Volumenschutz	36	137	
912	88	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	Dottikerstrasse						
916	93	Wohnhaus (Fassaden)	D	Substanzschutz für Wohnhaus (ohne Dach)	HEK901	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	8/9	939	
5	82	Bauernhaus	D	Volumenschutz	HEK909	Steinspeicher	D	Substanzschutz	61	925	
6	198	Wohnhaus	D	Volumenschutz	4/3	Bauernhaus	D	Volumenschutz	29/30	63/62	
12	67	Wohnhaus	D	Volumenschutz	Hauptstrasse						
13	122	Wohnhaus	D	Volumenschutz	HEK910	Wohnhaus	D	Substanzschutz	83	908	
16	63	Wohnhaus	D	Volumenschutz	HEK911	Wohnhaus	D	Substanzschutz	77	189	
Am Bach					HEK912	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	88	204	
907	50 51	Bauernhaus Scheune	LW	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	HEK916	Wohnhaus (Fassaden)	D	Substanzschutz für Wohnhaus (ohne Dach)	93	176	
Eichhofstrasse					5-HEK924	Bauernhaus	D	Volumenschutz Substanzschutz	82	909	
918	1	Bauernhaus (Armenhaus)	LW	Substanzschutz für Wohnteil	6	Wohnhaus	D	Volumenschutz	198	912	
Industriestrasse					42	Wohnhaus	D	Volumenschutz	67	195	
921	116	Bahnhof	WA	Substanzschutz	43	Wohnhaus	D	Volumenschutz	122	924	
Othmarsingerstrasse					46	Wohnhaus	D	Volumenschutz	63	198	
914	85	Wohnhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil							
Schwaresterstrasse											
915	96	Bauernhaus	LW	Substanzschutz für Wohnteil							
Ballyweg											
1	7	Bauernhaus	W2	Volumenschutz							
Schulweg											
7	62	Wohnhaus	D	Volumenschutz							
Bühl											

BNO alt					BNO revidiert		Bemerkungen
1	105	Strohdachhaus	LW	Kant. Denkmalschutz			
Am Bach							
HEK907	Bauernhaus Scheune	LW	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	50/51	152		
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	Substanzschutz für Wohnteil	96	182		
HEK925	Bäuerlicher Vielzweckbau	D	Substanzschutz	98	181		
Ballyweg							
4	Bauernhaus	W2	Volumenschutz	7	1001		
Schulweg							
7	Wohnhaus	D	Volumenschutz	62	199		
Kulturobjekte gemäss § 28							
Grenzsteine							
HEK922A	Grenzstein (16./17. Jh.?) Gemeindegrenze zu Dottikon östl. Eichhof						
HEK922B	Grenzstein (19. Jh.) Gemeindegrenze zu						

BNO alt	BNO revidiert					Bemerkungen
	Dottikon, Äschen- ried					
HEK922C	Grenzstein (1596?) Gemein- degrenze zu Dotti- kon, östli. Seckmat- ten				1338	
HEK922D	Grenzstein (16./17. Jh.?) Gemein- degrenze zu Villmer- gen, südl. Leistnagel					

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)

BNO alt		BNO revidiert		Bemerkungen
Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.	
Magerwiesen § 20 BNO (Beschlussinhalt)				
M01	Magerwiese & Hecke	2657578 / 1249433	1303	
Hecken § 25 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 § 25 BNO (Beschlussinhalt)				
B08	Einzelbaum auf dem Schulhausplatz	2658776 / 1248630	185	
B29	Einzelbäume in Heckenform	2659646 / 1249248	753	
Weier § 25 BNO (Beschlussinhalt)				
G03	Mertelacherweiher (Führwehweiher) inkl. Hecke	2658726 / 1248356	150	

Anhang 3 Schemaskizzen (Informationsinhalt)
 (Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO §8)

Referenzbeispiel Wohn- und Arbeitszone 2

Schemaskizze Gebäudeprofil
 Gesamthöhe maximal 11.5m

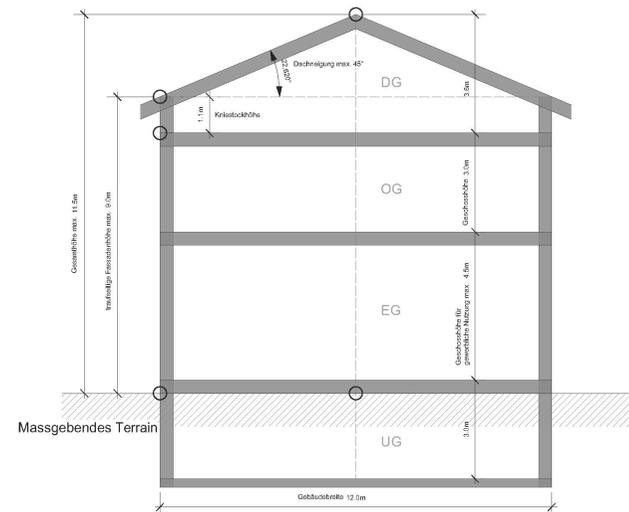
BNO alt

BNO revidiert

Bemerkungen

Fassadenhöhe maximal 9.5m
Dachneigung maximal 45°

Zone WA2, Satteldach



Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse³⁶ handelt.

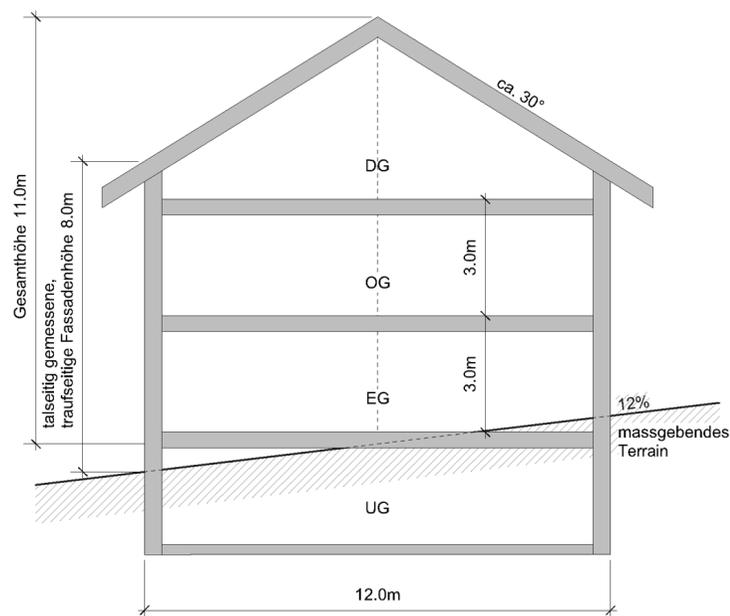
³⁶ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV

BNO alt

BNO revidiert

Bemerkungen

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



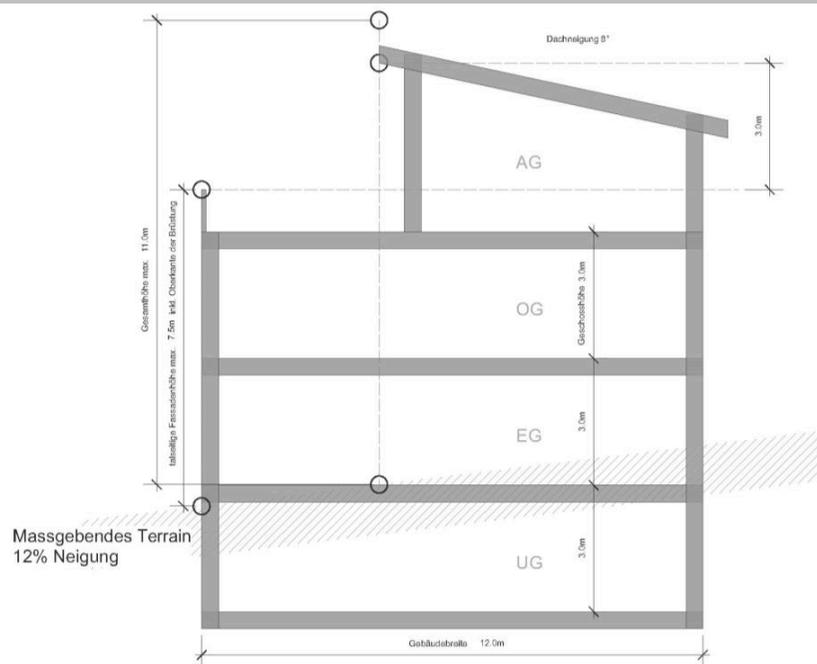
Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.

Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, erhöht sich die Fassadenhöhe um 1.00 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 3 m grössere Fassadenhöhe.

BNO alt

BNO revidiert

Bemerkungen

