

Gemeinde Berikon

Teilrevision Nutzungsplanung – Bau- und Nutzungsordnung BNO – Synopse, **Mitwirkung, Stand 25.09.2026**

gemäss § 15 BauG

Synoptische Darstellung Bauordnung und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015 (Stand Genehmigung) – revidierte BNO

Schwarz: Unverändert

~~Rot-gestrichen:~~ Gelöscht

Rot: Änderungen/Ergänzungen

Abkürzungen

M-BNO	Muster-Bau- und Nutzungsordnung, Kanton Aargau, Empfehlung für die Nutzungsplanung (§ 15 BauV), Stand Oktober 2019
BauG	Baugesetz (SAR 713.100; Stand 1. Juli 2025)
BauV	Bauverordnung (SAR 713.121; Stand 1. Juli 2026)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
1. TEIL GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT		
§ 1 Geltungsbereich		
¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.		
² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.		
³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.		
§ 2 Übergeordnetes Recht		
Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.		
2. TEIL RAUMPLANUNG		
2.1 Planungsgrundsätze		
§ 3 Planungsgrundsätze (Leitbild 2010)		
¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind: - die Förderung einer massvollen, regional abgestimmten und harmonischen Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der bisherigen Siedlungsstruktur,		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
- die Erhaltung des dörflich-ländlichen Charakters der Gemeinde - die Förderung der Verkehrssicherheit und Minimierung der Lärmimmissionen, - die Sicherstellung eines nachhaltigen Mobilitätsangebotes, - die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung, - die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Innere Siedlungsentwicklung), - das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität, - die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente, - die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten, - die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger, - der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.		
³ Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen. Sie sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.		
	§ 3a Klimaschutz und Klimaadaptation	
	Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Versiegelung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen. Die Grundlagen des Kantons Aargau, wie die Klimakarten und der Leitfaden «Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung» (Stand 2021), sind dabei zu beachten.	AG BNO 18.08.21: Ergänzung gemäss Muster-BZR Kanton Luzern und Vorschlag Ergänzung suisseplan Hinweis auf kt. Grundlagen; statischer Verweis auf Grundlagen
2.2 Sondernutzungsplanung		
§ 4 Sondernutzungsplanungspflicht	§ 4 Sondernutzungsplanungspflicht	
¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Der Gemeinderat kann auf die Erarbeitung einer Sondernutzungsplanung verzichten, wenn die Erschliessung und die Bebauung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder mit einer Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sichergestellt ist.	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Der Gemeinderat kann auf die Erarbeitung einer Sondernutzungsplanung verzichten, wenn die Zielvorgaben und Anforderungen, insbesondere die Erschliessung und die Bebauung mit einem	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	öffentlich-rechtlichen Vertrag oder mit einer Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sichergestellt ist sind.	
² Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen, - wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt, - oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.		
	³ Gestützt auf § 34 Abs. 1 ^{bis} BauG kann die Gemeinde Beiträge im Umfang von max. 50 % an die anrechenbaren Kosten der Sondernutzungsplanung verlangen. Anrechenbare Kosten umfassen sämtliche Planungskosten inkl. Fachgutachten (z. B. Verkehr, Lärm). Die Beiträge sind im Verhältnis zum Grundeigentum angemessen aufzuteilen.	20.10.21: Ergänzung aufgrund der Erfahrungen mit dem GP Riedacher.
Gestaltungsplanpflicht	§ 4a Gestaltungsplanpflicht	
³ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht darf erst überbaut werden wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.	^{3 1} Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht darf erst überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.	Bestehende SNP-Pflichten: - Riedacher: GP in Erarbeitung - Gubel-/Oberdorfstrasse (PN 844/845/848) GP in Erarbeitung, braucht keine Vorgaben dazu. Erschliessungsrichtplan Bodenmatt (2000) für Gubelstrasse vorhanden.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	Gestaltungsplanpflicht «Büelfeld»	
	² Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Büelfeld sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen: - Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens sinngemäss nach SIA 142 oder 143 (Wettbewerb, Studienauftrag); der Gemeinderat kann das geeignete Verfahren in begründeten Fällen davon abweichend festlegen; - qualitätsvolle, verdichtete Bauweise; gute Einordnung in die bauliche Umgebung, Gewährleistung des Übergangs zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; - qualitätsvolle Aussenraumgestaltung, Schaffung attraktiver Freiräume; das Freiraumkonzept ist durch eine Fachperson zu erarbeiten; - zweckmässige und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr und Durchwegung des Areals sicherstellen; Einbindung ins bestehende Wegnetz und gute Anbindung an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sicherstellen; - zweckmässige und überwiegend unterirdische Parkierung; - Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts; - die Überbauung hat eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung gemäss dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040:2017) aufzuweisen; - der Zusammenschluss mit der Energieversorgung	<i>20.10.21: neue GP-Pflicht Büelfeld (PN 335): kein SNP vorhanden; es braucht GP-Pflicht inkl. Vorgaben (angemessene Verdichtung)</i> <i>23.03.22: Parzelle im Besitz der Gemeinde; Zusammenschluss der Energieversorgung mit Kreisschule</i> <i>20.02.23 GR: das Verfahren kann durch GR festgelegt werden.</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	der Kreisschule ist zu prüfen.	
	Gestaltungsplanpflicht «Faremoos»	
	³ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Faremoos sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen: - Durchführung einer städtebaulichen Variantenstudie mit drei Planungsteams, Federführung liegt jeweils beim Architekturbüro; der Gemeinderat kann in begründeten Fällen das geeignete Verfahren davon abweichend festlegen; - gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung; qualitätsvolle, verdichtete Bauweise; - Berücksichtigung des Übergangs zur Landwirtschaftszone; sehr gute durchlässige, möglichst naturnahe Gestaltung des Siedlungsrandes; - qualitätsvolle Aussenraumgestaltung, Schaffung attraktiver Freiräume; das Freiraumkonzept ist durch eine Fachperson zu erarbeiten; - zweckmässige und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr mit Anbindung an den Bahnhof; - zweckmässige und überwiegend unterirdische Parkierung; - die Möglichkeit zur Erschliessung zum Wohnschwerpunkt Faremoos ist sicherzustellen, - Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, u. a. zur Reduktion der Pflichtparkplätze;	<i>20.10.21: neue GP-Pflicht: Faremoos (PN 1459, W2)</i> <i>23.03.22: WSP im Faremoos wird von Gemeinde in Frage gestellt, daher wird die Vorgabe zur Erschliessung des Gebiets weicher formuliert</i> <i>20.02.23 GR: das Verfahren kann durch GR festgelegt werden.</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	- die Überbauung hat eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung gemäss dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040:2017) aufzuweisen;	
	Gestaltungsplanpflicht «Zentrumszone Bahnhofareal»	
	⁴ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Zentrumszone Bahnhofareal (vgl. § 12b) sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen: - Definition von Baufeldern zur baulichen Entwicklung; - Durchführung eines städtebaulichen Varianzverfahrens (z. B. Wettbewerb, Studienauftrag): Die Gemeinde ist frühzeitig in den Planungsprozess und das Varianzverfahren miteinzubeziehen und es ist vorab ein koordiniertes Verfahren mit allen Beteiligten festzulegen; - Erstellung eines Entwicklungsrichtplans zur Definition der städtebaulichen Ziele und Anforderungen; - gute Einordnung in die bauliche Umgebung; qualitätsvolle, verdichtete Bauweise mit städtebaulichen Akzenten sowie einer ortsbildprägenden, zukunftsorientierten und richtungsweisenden Bebauung; - differenziertes Wohnungs- und Nutzungskonzept; - Abstimmung auf den Entwicklungsrichtplan Bahnhof, den regionalen Sachplan	<i>20.10.21: neue GP-Pflicht: Bahnhofareal; qualitätssicherndes Verfahren definieren</i> <i>23.03.22: Rg GP von 1990 (Auslöser Post und Bahn), wurde nie umgesetzt → soll aufgehoben werden. Um die Planungen unabhängig der einzelnen Planungsträger (Private, Gemeinde, Bus, Bahn) zu gewährleisten, ist die Etappierung aufzuzeigen und Teil-GPs sind zulässig.</i> <i>25.11.22: Auf Botschaftstext Gemeindeversammlung abgestimmt; Rückmeldungen der Beteiligten bereits eingeholt, teilweise Kostenübernahme (Private müssen Mehrwert sehen).</i> <i>Ergänzungen gemäss Synthesebericht zum Studienauftrag Arealentwicklung Bahnhof Berikon vom 29.10.2025</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	Zentrumsentwicklung Mutschellen und dessen Konzepte, auf den kommunalen Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh sowie auf den Gestaltungsplan Mutschellen - Bollerli Nord; - Abstimmung auf den Bus- und Bahnbetrieb; - qualitätsvolle Aussenraumgestaltung; Schaffung von attraktiven und nutzerfreundlichen öffentlichen Freiräumen, die auf die Nutzungen im 1. Vollgeschoss (EG) abgestimmt sind; das Freiraumkonzept ist durch eine Fachperson zu erarbeiten; - zweckmässige und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr); - Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts; - eine zweckmässige Etappierung mit städtebaulich, funktional und gestalterisch verträglichen Übergangslösungen ist aufzuzeigen, - Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die akustische Qualität zu achten. Es sind differenzierte Boden- und Fassadenmaterialien zu wählen, die sich positiv auf die akustische Qualität auswirken. Wo möglich ist das Gelände zu modellieren und zu strukturieren. Flächen sind möglichst vielseitig zu begrünen. - Die nach Art. 24 Abs. 2 USG massgebenden Immissionsgrenzwerte sind grundsätzlich bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein Lärmgutachten zu erstellen und es sind Dämpfungswerte festzulegen, welche bei sämtlichen	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten sind.	
	Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von der maximalen Ausnützung gemäss Geschossflächenzahl, der maximalen Geschosszahl sowie von der maximalen Gesamthöhe gemäss § 12b Abs. 3 nicht abgewichen werden. Technische Aufbauten sind zulässig.	Ergänzungen gemäss Synthesebericht zum Studienauftrag Arealentwicklung Bahnhof Berikon vom 29.10.2025
Gestaltungsplanpflicht «Kernzone Welschloh»	Gestaltungsplanpflicht ~~«Kernzone~~ Zentrumszone Welschloh»	
⁴ Das gestaltungsplanpflichtige Areal „Kernzone Welschloh“ hat als Voraussetzungen die Umsetzung der folgenden Grundsätze und Ziele aus der Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen vom 4. März 2014 zu erfüllen: - Schaffung eines einheitlichen Ganzen - Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt - Initiieren eines prägnanten Städtebaus - Aufweitung des öffentlichen Raums und Erdgeschosse - Schaffen von neuem Wohnraum im Rückbereich - Einhaltung ökologischer Standards - Aufbau einer übersichtlichen Parkierung	~~⁴ Das gestaltungsplanpflichtige Areal „Kernzone Welschloh“ hat als Voraussetzungen die Umsetzung der folgenden Grundsätze und Ziele aus der Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen vom 4. März 2014 zu erfüllen:~~ ⁵ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Zentrumszone Welschloh (vgl. § 12a) sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen: - Schaffung eines einheitlichen Ganzen - Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt - Initiieren eines prägnanten Städtebaus - Aufweitung des öffentlichen Raums und Abstimmung auf Erdgeschosse die Nutzung im 1. Vollgeschoss (EG) - Schaffen von neuem Wohnraum im Rückbereich - Einhaltung ökologischer Standards - Aufbau einer übersichtlichen Parkierung	Gemäss fachl. Stn. GP-Anforderungen in § 4a belassen/ergänzt; Berücksichtigung der Vorgaben gemäss Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh (Berikon) vom 20.11.2023 (Beschluss): 23.03.22: PA vom 14.06.2021 gem. kt. Grundlagen und weitere Nachweise berücksichtigen/verankern. GR prüft und beschliesst ERP - Perimeter GP-Pflicht stimmt mit Perimeter des Richtplans überein (ausser Teilgebiet D soll kein Bestandteil sein) - AZ von bis zu 1.6 (+0.7 gegenüber Regelbauweise!) - Zulässigkeit von max. 8 VG im Teilgebiet Süd und max. 7 VG im Teilgebiet Nord (+3/4 gegenüber Regelbauweise!) - Festlegung eines qualitätssichernden Verfahrens

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	- Sicherstellung von verträglichen städtebaulichen Übergängen zu den benachbarten Quartieren - qualitätsvolle Aussenraumgestaltung; Schaffung von attraktiven und nutzerfreundlichen öffentlichen Freiräumen, die auf die Nutzungen im 1. Vollgeschoss (EG) abgestimmt sind; das Freiraumkonzept ist durch eine Fachperson zu erarbeiten; - differenziertes Wohnungs- und Nutzungskonzept; - Abstimmung auf den regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen und dessen Konzepte sowie auf den Gestaltungsplan Mutschellen - Bolleri Nord; - Berücksichtigung der Vorgaben zur Strassenraumgestaltung Bellikerstrasse gem. § 6 Abs. 3 ff. - Anbindung an das übergeordnete Strassennetz und Aufzeigen der Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, - Abstimmung auf den öffentlichen Verkehr, - Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, - zweckmässige und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr), - Aufzeigen des Umgangs mit der Lärmbelastung durch die Kantonsstrassen und Festlegung von lärmindernden Massnahmen, - Die nach Art. 24 Abs. 2 USG massgebenden Immissionsgrenzwerte sind grundsätzlich bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen	<i>(z.B. Workshop-, Varianz- und Konkurrenzverfahren sowie Wettbewerbe) für</i> – Höhere Gebäude (8 Vollgeschosse); – Ortsbauliche Akzente; – Stark erhöhte Ausnützung (gegenüber der Regelbauweise). <i>- Einbezug qualifizierter Landschaftsarchitekturbüros für die Gestaltung der Aussenräume.</i> <i>- Massgebend für den GP sind die «Grundsätze und Anweisungen» sowie die «Örtlichen Festsetzungen» gemäss Entwicklungsrichtplan Gestaltung Bellikerstrasse berücksichtigen, rSP und dessen Konzepte berücksichtigen.</i> <i>Kantonsarchäologie ist frühzeitig einzubeziehen.</i> <i>23.03.22: ERiP verankern in Anforderungen: Themen gemäss kant. GL: Anbindung an übergeordnetes Strassennetz, Verkehrsaufkommen/Belastungszahlen, Umgang mit Lärmbelastung Kantonsstrassen, Anbindung LV und öV</i> <i>→ § 6 Abs. 3: Strassenraumgestaltung Bellikerstrasse berücksichtigen (Hinweis: Widen ist an Umsetzung BGK)</i> <i>Anpassung an BauG/IVHB</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	einzuhalten. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein Lärmgutachten zu erstellen und es sind Dämpfungswerte festzulegen, welche bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten sind. - Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die akustische Qualität zu achten. Es sind differenzierte Boden- und Fassadenmaterialien zu wählen, die sich positiv auf die akustische Qualität auswirken. Wo möglich ist das Gelände zu modellieren und zu strukturieren. Flächen sind möglichst vielseitig zu begrünen.	
	Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von der maximalen Ausnutzungsziffer, der maximalen Geschosshöhe sowie von der maximalen Gesamthöhe gemäss § 12a Abs. 3 nicht abgewichen werden.	
⁵ Geringfügige Bauvorhaben wie Dachflächenfenster, Wintergärten, etc. ohne ortsbaulich und/oder verkehrlich relevante Auswirkungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.	~~⁵ Geringfügige Bauvorhaben wie Dachflächenfenster, Wintergärten, etc. ohne ortsbaulich und/oder verkehrlich relevante Auswirkungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.~~	
⁶ Die Erstellung von Teilgestaltungsplänen ist zulässig sofern die Einhaltung der Voraussetzungen respektive das Erreichen der Ziele gemäss Abs. 4 nicht infrage gestellt sind.	~~⁶ Die Erstellung von Teilgestaltungsplänen ist zulässig sofern die Einhaltung der Voraussetzungen respektive das Erreichen der Ziele gemäss Abs. 4 nicht infrage gestellt sind.~~ ⁶ Teil-Gestaltungspläne sind gemäss Vorgaben des Entwicklungsrichtplans Kernzone Welschloh (Berikon) (Stand: 20.11.2023) zulässig.	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	Gestaltungsplanpflicht «Riedacher»	
	⁷ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Riedacher sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen: - Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens sinngemäss nach SIA 142 oder 143 (wie Wettbewerb, Studienauftrag); der Gemeinderat kann in begründeten Fällen das geeignete Verfahren davon abweichend festlegen bzw. Variantenstudien verlangen; - gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung; qualitätsvolle, verdichtete Bauweise; - Berücksichtigung des Übergangs zur Landwirtschaftszone; sehr gute, durchlässige, möglichst naturnahe Gestaltung des Siedlungsrandes; - qualitätsvolle Aussenraumgestaltung, Schaffung attraktiver Freiräume; das Freiraumkonzept ist durch eine Fachperson zu erarbeiten; - zweckmässige und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr mit einer öffentlichen Wegverbindung zwischen der Musperfeldstrasse und dem Chörenmattweg; - zweckmässige und überwiegend unterirdische Parkierung; - die Überbauung hat eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung gemäss dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040:2017)	<i>Anforderungen an GP-Pflicht im Gebiet Riedacher gemäss fachl. Stn. definiert.</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	aufzuweisen.	
	⁸ Für das Gestaltungsplangebiet Riedacher sind maximal zwei Teil-Gestaltungspläne zulässig.	
Höhenbeschränkung bei Gestaltungsplänen am Bauzonenrand	~~Höhenbeschränkung bei Gestaltungsplänen am Bauzonenrand~~	
⁷ Bei Gestaltungsplänen ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten am Bauzonenrand zu achten. In einem Streifen von mindestens 10 m ab Bauzonenrand darf die in der jeweiligen Bauzone maximal zulässige Vollgeschosszahl für Einzelbauweise (Vollgeschosszahl gemäss Grundnutzungsordnung) nicht überschritten werden.	~~⁷ Bei Gestaltungsplänen ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten am Bauzonenrand zu achten. In einem Streifen von mindestens 10 m ab Bauzonenrand darf die in der jeweiligen Bauzone maximal zulässige Vollgeschosszahl für Einzelbauweise (Vollgeschosszahl gemäss Grundnutzungsordnung) nicht überschritten werden.~~	
2.3 Mehrwertausgleich	2.3 Mehrwertausgleich	
§ 5 Mehrwertausgleich	§ 5 Mehrwertausgleich	
¹ Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Um- oder Aufzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.		<i>Gemäss § 28a BauG: Abgabe an Gemeinderat, dem Kanton steht für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kt. Mindestsatzes (von 20 %) zu.</i>
	~~Mehrwertabgabesatz~~ ^{1bis} Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30 %.	<i>AG BNO 18.08.21: Aus Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen; Spielraum: 20–30 %</i>
² Die Gemeinde regelt die Berechnungs- und Zahlungsmodalitäten sowie den Verwendungszweck in einem Reglement.		<i>AG BNO 25.05.22: sämtliche neuen Bestimmungen werden in separatem Reglement festgehalten.</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
³ Vorbehalten sind kantonale Regelungen, soweit sie von den kommunalen Regelungen abweichen.		
2.4 Weitere Planungsinstrumente		
§ 6 Kommunale Richtpläne		
¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw.		
² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.		
Strassenraumgestaltung Bellikerstrasse		
³ Die Zone Strassenraumgestaltung ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen und überkommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen.		
⁴ Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Zone Strassenraumgestaltung einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen. Sind keine Nutzungsänderungen und -anpassungen ausgehend von den betroffenen Liegenschaften vorgesehen, können die notwendigen Anpassungen am Strassenraum im		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern erfolgen.		
⁵ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gelten nachfolgende Zielsetzungen und Festlegungen: - behinderungsfreie Zu- und Wegfahrt für den Bus im Umfeld des Bahnhalte- und Verknüpfungspunkt Berikon-Widen - sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes - städtebauliche Aufwertung des Aussenraumes im Zentrum mittels Strassenraumgestaltung - Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und sichere Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzungen		
§ 7 Inventare Grundlagenpläne		
¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm, Inventar der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Sie dienen bei der Ermittlung und Abwägung berührter Interessen als Grundlage.		

3.1 Bauzonen								
§ 8 Bauzonen								
¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:								
Bauzonen	<i>Ausnützungsziffer (max.)</i>	<i>Gebäudelänge</i>	<i>Vollgeschosse</i>	<i>Grenzabstände</i>		<i>Gesamthöhe (Fassadenhöhe) max.</i>	<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<i>Zonenvorschriften</i>
				<i>Klein</i>	<i>gross</i>			
<i>Dorfzone D</i>	<i>§ 9</i>	<i>§ 9</i>	<i>§ 9</i>	<i>§ 9</i>	<i>§ 9</i>	<i>§ 9</i>	<i>III</i>	<i>§ 9</i>
<i>Landhauszone L</i>	<i>0.35</i>	<i>25 m</i>	<i>2</i>	<i>4 m</i>	<i>8 m</i>	<i>10 m</i>	<i>II</i>	<i>§ 10</i>
<i>Wohnzone W2</i>	<i>0.40</i>	<i>30 m</i>	<i>2</i>	<i>4 m</i>	<i>8 m</i>	<i>10 m ***</i>	<i>II</i>	<i>§ 10</i>
<i>Wohnzone W3</i>	<i>0.50</i>	<i>40 m</i>	<i>3</i>	<i>5 m</i>	<i>10 m</i>	<i>Schrägdach: 14 m *** Flachdach: 12 m</i>	<i>II</i>	<i>§ 10</i>
<i>Wohn- und Gewerbezone WG</i>	<i>0.50 *</i>	<i>40 m</i>	<i>3</i>	<i>5 m</i>	<i>10 m</i>	<i>14 m ****</i>	<i>II/III</i>	<i>§ 11</i>
<i>Kernzone K Zentrumszone Z</i>	<i>0.65 * 0.90</i>	<i>-</i>	<i>4</i>	<i>4 m</i>	<i>-</i>	<i>17 m</i>	<i>III</i>	<i>§ 12</i>
<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>§ 13</i>	<i>§ 13</i>	<i>§ 13</i>	<i>II</i>	<i>§ 13</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
*: Für gewerblich genutzte Geschossflächen kann die zulässige Ausnutzungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.	*: ~~... Für gewerblich genutzte Geschossflächen kann die zulässige Ausnutzungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.~~	AG BNO 21.7.21: Berechnung des AZ-Bonus' ist unklar; AZ von 0.9 zulassen, ohne Bedingung eines Gewerbeanteils 25.11.22: Für WG Vorschlag mit 0.25 Gewerbebonus, für reine Wohnbauten ES II → vgl. § 11 → Absatz verschoben nach § 11 WG
** : Bei Flachdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 12 m einzuhalten.	** : ~~... Bei Flachdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 12 m einzuhalten.~~	In Tabelle ergänzt
***: Für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss ist eine talseitige Fassadenhöhe von max. 7.50 m und eine seitliche Fassadenhöhe von max. 8.50 m einzuhalten, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgebildet ist.		
² In der Zone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.	² **** Weisen in der Zone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse 1. Vollgeschosse (EG) eine Geschosshöhe von 4 m oder mehr auf, aufweisen. ~~Dadurch erhöhen sich die festgelegten~~ erhöht sich die Gesamthöhen um 1 m.	23.01.23: mit Stern ergänzen; Anpassung an BauG/IVHB; fachl. Stn: Die Geschosshöhe von 3,20 m gemäss kantonalem Recht kommt nur zur Anwendung, wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt. Soweit ersichtlich dürfen folglich ohnehin Geschosshöhen von 4,0 m erstellt werden;
³ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		
⁴ Für die Bauzone L gilt die offene Bauweise. In den übrigen Bauzonen ist die offene und die geschlossene Bauweise zugelassen.		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
§ 9 Dorfzone DZ	§ 9 Dorfzone DZ	
	Zweck	
¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der Ortsteile Unterdorf/Kirchbühl und Oberdorf in ihrer räumlichen und baulichen Struktur sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren den Aussenraum prägenden Elementen.	~~¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der Ortsteile Unterdorf/Kirchbühl und Oberdorf in ihrer räumlichen und baulichen Struktur sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren den Aussenraum prägenden Elementen.~~ ¹ Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche und für Bauten und Anlagen der Landwirtschaft. Ausschliesslich gewerblich genutzte, mehrgeschossige ~~Bauten~~ Gebäude sind nicht zulässig.	<i>Absätze zu Zweck und Schutzziel getauscht</i> <i>Anpassung an BauG/IVHB</i> <i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
	Schutzziel	
² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und für Bauten und Anlagen der Landwirtschaft. Ausschliesslich gewerblich genutzte, mehrgeschossige Bauten sind nicht zulässig.	~~² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und für Bauten und Anlagen der Landwirtschaft. Ausschliesslich gewerblich genutzte, mehrgeschossige Bauten sind nicht zulässig.~~ ² Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung ~~der noch ablesbaren~~ traditionellen Ortsteile Unterdorf/Kirchbühl und Oberdorf in ihrer räumlichen und baulichen Struktur sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen ~~Bauten~~ Gebäuden, den Strassen-	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	und Freiräumen und den weiteren den Aussenraum prägenden Elementen.	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
	Gestaltungsgrundsatz	
	^{2bis} Alle Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe besonders gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzufügen. Massgebend für die Gestaltung und die Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten sind die im Zonenplan bezeichneten Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz (§ 21 BNO) der näheren Umgebung. Bestehende Gebäude und Bauteile, die im Widerspruch zum Gestaltungsgrundsatz stehen, sind im Fall eines Um- oder Neubaus angemessen zu verbessern. Bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes, die Auswirkungen auf das Quartierbild, den Strassenraum oder den öffentlichen Freiraum haben, in der näheren Umgebung von Gebäuden mit Substanz- oder Volumenschutz sowie bei grösseren Projekten ist die Bewilligungsbehörde bereits im Rahmen der Projektierung zu kontaktieren. Der Gemeinderat kann in allen Fällen Variantenstudien verlangen.	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
³ Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene	³ Bestehende ~~Bauten~~ Gebäude können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und ~~Trauf~~ Fassadenhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare																								
und der Verkehrssicherheit erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen.	Verkehrssicherheit erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten oder anordnen, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der ~~Bauten~~ Gebäude entsteht, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit oder zur Steigerung der Energieeffizienz.																									
⁴ Neubauten sollen durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestaltung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:	⁴ Neubauten ~~sollen~~ haben durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestaltung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung zu unterstützen und zu ergänzen. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Teilzone</th><th>Unterdorf/Kirchbühl</th><th>Oberdorf</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td><td>0.55</td><td>0.45</td></tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td><td>2</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td><td>2</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td><td>14.7 m</td><td>13.7 m</td></tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td><td>30 m</td><td>25 m</td></tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td><td>~~14 m~~ 15.5 m</td><td>~~12.5 m~~ 14.0 m</td></tr> <tr> <td>Grenzabstand allseitig min.</td><td>5 m</td><td>5 m</td></tr> </tbody> </table>			Teilzone	Unterdorf/Kirchbühl	Oberdorf	Ausnutzungsziffer	0.55	0.45	Vollgeschosse	2	2	Dachgeschosse	2	2	Gesamthöhe	14.7 m	13.7 m	Gebäudelänge	30 m	25 m	Gebäudebreite	~~14 m~~ 15.5 m	~~12.5 m~~ 14.0 m	Grenzabstand allseitig min.	5 m	5 m
Teilzone	Unterdorf/Kirchbühl	Oberdorf																								
Ausnutzungsziffer	0.55	0.45																								
Vollgeschosse	2	2																								
Dachgeschosse	2	2																								
Gesamthöhe	14.7 m	13.7 m																								
Gebäudelänge	30 m	25 m																								
Gebäudebreite	~~14 m~~ 15.5 m	~~12.5 m~~ 14.0 m																								
Grenzabstand allseitig min.	5 m	5 m																								

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
Die zulässige Ausnützung darf um das Mass der dauernd gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen, maximal jedoch um 0.10 erhöht werden. In der Teilzone Unterdorf/Kirchbühl sind bei gewerblicher Nutzung des ganzen Erdgeschosses und besonders guter Eingliederung ins Dorfbild 3 Vollgeschosse zulässig. Die Gesamthöhe darf in diesen Fällen höchstens 17.7 m betragen.	Die zulässige Ausnützung darf um das Mass der dauernd gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen, maximal jedoch um 0.10 AZ erhöht werden. In der Teilzone Unterdorf/Kirchbühl sind bei gewerblicher Nutzung des ganzen Erdgeschosses 1. Vollgeschosses (EG) und besonders guter Eingliederung ins Dorfbild 3 Vollgeschosse zulässig. Die Gesamthöhe darf in diesen Fällen höchstens 17.7 m betragen.	
⁵ Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 43 BNO. Beispielgebend für die Gestaltung von Um-, Ersatz- und Neubauten sind die im Zonenplan bezeichneten Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz (§ 21 BNO) der näheren Umgebung.	⁵ Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 2 bis 5 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 43 BNO. ~~Beispielgebend für die Gestaltung von Um-, Ersatz- und Neubauten sind die im Zonenplan bezeichneten Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz (§ 21 BNO) der näheren Umgebung.~~	
	Fassadengestaltung	
⁶ Für Fassaden sind in der Regel Verputz oder Holz und für Fenster- und Türeinfassungen Natur- oder Kunststein zu verwenden. Fenster, Aussentüren und andere Fassadendurchbrüche sind in ihrer Grösse, Proportion und Gliederung auf den Gebäudecharakter abzustimmen. Grossflächige Dachdurchbrüche wie durchgehende Schaufenster- oder Torfronten sind nicht gestattet. Nicht frei auskragende Balkone sind erlaubt, soweit sie als traufseitige oder im Giebfeld angeordnete Lauben ausgebildet sind und nicht	⁶ Für Fassaden sind in der Regel Verputz und/oder Holz und für Fenster- und Türeinfassungen Natur- oder Kunststein zu verwenden. Fenster, Aussentüren und andere Fassadendurchbrüche sind in ihrer Grösse, Proportion und Gliederung auf den Gebäudecharakter abzustimmen. Grossflächige Dachdurchbrüche wie durchgehende Schaufenster- oder Torfronten sind nicht gestattet. Fenster sind in der Regel mit herkömmlichen dauerhaften Sprossen zu unterteilen. In begründeten Ausnahmefällen	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
wesentlich über den Dachvorsprung hinausragen.	kann darauf verzichtet werden. Fenster und Türen sind einzufassen. In der Regel sind Einfassungen aus Natur-, Kunststein oder Holz zu verwenden. Der Gemeinderat kann bei Neu- und Ersatzbauten Alternativlösungen gestatten, wenn die gestalterischen Vorgaben des Ortsbildschutzes gemäss § 9, Absatz 3 gewährleistet sind. Fenster haben in der Regel Fensterläden aufzuweisen. Lamellenstoren sind zusätzlich erlaubt. In begründeten Ausnahmefällen kann darauf verzichtet werden, wenn die gestalterischen Vorgaben des Ortsbildschutzes gemäss § 9, Absatz 3 gewährleistet sind. Nicht frei auskragende Balkone sind erlaubt, soweit sie als traufseitige oder im Giebfeld angeordnete Lauben ausgebildet sind und proportional gemessen ~~nicht wesentlich~~ über den Dachvorsprung hinausragen.	
	Dachform	
⁷ Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° liegen. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zugelassen und haben sich dem Dach unterzuordnen. Kleine Dachfenster bis 0.8 m² und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sie können aus Gründen des	⁷ Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, sodass ein ~~geschlossener~~ harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° liegen. Dachaufbauten Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zugelassen und haben sich dem Dach unterzuordnen. Kleine Dachfenster bis 0.8 m² ~~und Anlagen zur Energiegewinnung~~ können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind.	<i>Zwischentitel «Dachaufbauten» als Marginalie in bereinigter Fassung darstellen.</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
Ortsbildschutzes resp. der Denkmalpflege abgelehnt werden. Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn sie die Wohnqualität wesentlich verbessern.	~~Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes resp. der Denkmalpflege abgelehnt werden.~~ Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie überdacht werden oder nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn sie die Wohnqualität wesentlich verbessern.	
⁸ Dächer sind mit Ziegeln oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.	⁸ Dächer sind mit Ziegeln oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.	
⁹ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Gemeinschaftliche Lösungen sind anzustreben. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.	⁹ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Gemeinschaftliche Lösungen sind anzustreben. Bei der Neugestaltung kann der Gemeinderat Auflagen bezüglich Materialien, raumbildender Pflanzelementen sowie Einfriedigungen erlassen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.	
¹⁰ Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Aussenantennen, Parabolspiegel, Terrainveränderungen, u. dgl. .	¹⁰ ~~Bauten Gebäude~~ , Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Aussenantennen, Parabolspiegel, Terrainveränderungen, u. dgl.	Anpassung an BauG/IVHB

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
§ 10	§ 10	
Landhauszone L	Landhauszone L	
¹ Die Landhauszone ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Terrassenhäuser mit maximal 3 Stufen bestimmt. Zugelassen sind reine Wohnbauten sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.	¹ Die Landhauszone ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Terrassenhäuser mit maximal 3 Stufen bestimmt. Zugelassen sind reine ~~Wohnbauten~~ Wohngebäude sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. ~~Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.~~ Pro Gebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.	<i>AG BNO 21.7.21: Problematik bei Begrifflichkeit der Einliegerwohnung; in Landhauszone max. 3 Wohneinheiten zulassen. Anpassung an BauG/IVHB AG BNO 18.8.21: Bestimmung i. O.. Einliegerwohnung ist kein offizieller Begriff</i>
Wohnzone W2, W3	Wohnzone W2, W3	
² Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m ² Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.	² Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m ² ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
Wohnzone W2		
³ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bis maximal 5 Wohneinheiten bestimmt.		
Wohnzone W3		
⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig,		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.		
§ 11 Wohn- und Gewerbezone	§ 11 Wohn- und Gewerbezone	
¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.		
² Verkaufsgeschäfte bis 500 m ² Nettoladenfläche sind zulässig.	² Verkaufsgeschäfte bis 500 m ² Nettoladenfläche Verkaufsfläche sind zulässig.	Anpassung an BauG/IVHB
³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie für eingeschossige Gewerbebauten findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.	³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile Teile des Gebäudes im Erdgeschoss 1. Vollgeschoss (EG) sowie für eingeschossige Gewerbebauten findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.	Anpassung an BauG/IVHB
⁴ Für Bauten auf den Parzellen 540 und 541 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.	⁴ Für Bauten auf der Parzelle 540 und 541 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.	04.09.2024: Parzellen wurden zusammengelegt
	⁵ Für Gebäude mit einem Gewerbeanteil kann die zulässige Ausnutzungsziffer um den realisierten Gewerbeanteil um maximal 0.25 AZ erhöht werden.	Erhöhung mit einem Gewerbeanteil weiterhin zulassen, präzisiert und mit einem Mindest-Anteil festgelegt. Gewerbe muss realisiert werden. Mehrausnutzung von 0.25 ist bei 0.75 = 33 %. 23.1.23: bei realisiertem Gewerbeanteil kann AZ um diesen erhöht werden. Anpassung an BauG/IVHB
§ 12 Kernzone K	§ 12 ~~Kernzone K~~/Zentrumszone Z	aus M-BNO A 3.1.3
¹ In der Kernzone K haben Neu-, Um- und Anbauten zur Gestaltung eines attraktiven Dienstleistungszentrums beizutragen. Mässig	¹ ~~In der Kernzone K haben Neu-, Um- und Anbauten zur Gestaltung eines attraktiven Dienstleistungszentrums beizutragen. Mässig~~	aus M-BNO A 3.1.3, AG BNO 18.8.21: Aufgrund allfälliger Umbenennung der Zone und der Abstimmung mit

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
störendes Gewerbe ist zugelassen.	~~störendes Gewerbe ist zugelassen.~~ Die Zentrumszone Z dient der Aufwertung und Stärkung des Zentrums Mutschellen in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie für weitere publikumsorientierte Nutzungen, Verkaufsnutzungen bis zu 3'000 m ² Verkaufsfläche pro Parzelle und für Wohnen. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie bezüglich Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.	dem rSP wird der Zonenzweck ergänzt und präzisiert. Anpassung an BauG/IVHB
² Für publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Gast- und Gewerbestätten und andere Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr) kann die zulässige Ausnützungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.	~~² ... Für publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Gast- und Gewerbestätten und andere Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr) kann die zulässige Ausnützungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.~~	
	^{2bis} In der Zentrumszone ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben. Bezüglich der Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Kriterien gemäss § 15e BauV. Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität kann der Gemeinderat gestützt auf § 6 einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen, welcher begleitende Aussagen unter anderem zur Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthält. Der Richtplan dient als Grundlage	aus M-BNO A 3.1.3 AG BNO 18.8.21: Ergänzungen notwendig aufgrund fortgeschrittenen parallelen Planungen in den Gemeinden Berikon und Rudolfstetten. Rudolfstetten verzichtet auf Entwicklungsrichtplan Anpassung an BauG/IVHB

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	für Gestaltungspläne in dieser Zone.	
	^{2ter} Für die Entwicklung der Zentrumszone sind der Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen (Stand 22.10.2021) und das Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen (Stand 19.10.2021) begleitend.	Ergänzung gemäss fachl. Stn.
³ In der Kernzone „Farenmoos“ sind Nutzungen, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen oder die mit hohem Personenverkehrsaufkommen verbunden sind, (Grossläden, zusammengefasste Verkaufsgeschäfte des Detailhandels u.dgl.) nicht gestattet.	³ In der ~~Kern~~ Zentrumszone „Farenmoos“ sind Nutzungen, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen oder die mit hohem Personenverkehrsaufkommen verbunden sind, (Grossläden, zusammengefasste Verkaufsgeschäfte des Detailhandels u.dgl.) nicht gestattet.	Absatz beibehalten
⁴ Innerhalb der im Zonenplan ausgeschiedenen Kernzonen sind Verkaufsnutzungen mit jeweils max. 3'000 m ² Nettoladenfläche zulässig.	⁴ ... ~~Innerhalb der im Zonenplan ausgeschiedenen Kernzonen sind Verkaufsnutzungen mit jeweils max. 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig.~~	25.11.22: in erstem Absatz integriert, hier löschen
	^{4bis} Im 1. Vollgeschoss (EG) ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Kote des 1. Vollgeschosses (EG) ist auf das Strassen- bzw. Trottoir Niveau auszurichten.	aus M-BNO A 3.1.3 AG BNO 18.8.21: i. O. Anpassung an BauG/IVHB
⁵ In Abweichung zu den Festsetzungen in § 8 Abs. 1 gelten für die Parzelle 111 folgende Werte: Grenzabstand klein: 4 m / Grenzabstand gross: 7 m / Gesamthöhe (Fassadenhöhe): 14 m / Vollgeschosse: max. 3.	⁵ In Abweichung zu den Festsetzungen in § 8 Abs. 1 gelten für die Parzelle 111 folgende Werte: Grenzabstand klein: 4 m / Grenzabstand gross: 7 m / Gesamthöhe (Fassadenhöhe): 14 m / Vollgeschosse: max. 3.	
	§ 12a Zentrumszone Welschloh ZW	
	¹ Die Zentrumszone Welschloh ist der Zentrumszone überlagert. Soweit nachstehend nichts abweichend	25.11.2022: separate Zone festlegen; GP-Pflicht

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	festgelegt wird, gelten die Vorschriften der Zentrumszone.	<i>verschoben von § 4 Abs. 4</i>
	² Die Zentrumszone Welschloh bezweckt den Bau von höheren Gebäuden sowie die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung für Wohn- und Mischnutzungen.	
	³ Der Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh (Berikon) (Stand 20.11.2023) gilt als wegleitende Grundlage für die Festlegungen im Gestaltungsplan, insbesondere sind die Grundsätze und Anweisungen sowie die örtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer gegenüber der Regelbauweise stark erhöhten Ausnützung bis max. 1.6 und für die Zulässigkeit von höheren Gebäuden bis zu max. 8 Vollgeschossen bei einer maximalen Gesamthöhe von 27 m ist ein vorgeschaltetes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, das durch den Gemeinderat festzulegen ist.	<i>Überlagernde Zone festlegen, welche eine AZ von 1.6 und bis zu 8 VG zulässt, wenn in qualitätssicherndem Verfahren nachgewiesen wird, dass die bauliche Dichte verträglich ist. 23.01.23: AZ wird im Rahmen ERP-Überarbeitung nochmal überprüft.</i>
	⁴ Für Gebäude in der Zentrumszone Welschloh ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Zielvorgaben und Anforderungen sind in § 4a dieser BNO festgelegt.	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
	§ 12b Zentrumszone Bahnhof ZB	
	¹ Die Zentrumszone Bahnhof ist der Zentrumszone überlagert. Soweit nachstehend nichts abweichend festgelegt wird, gelten die Vorschriften der Zentrumszone.	<i>Separate Zone festlegen; GP-Pflicht mit Anforderungen festgelegt (§ 4a): Ergänzungen gemäss Synthesebericht zum Studienauftrag Arealentwicklung Bahnhof Berikon</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	² Die Zentrumszone Bahnhof bezweckt den Bau von höheren Gebäuden sowie die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung für Wohn - und Mischnutzungen. Ein multimodaler Umsteigepunkt ist sicherzustellen. Der Umsteigepunkt soll mit der Gebietsentwicklung abgestimmt gestaltet werden.	
	³ Der regionale Sachplan Mutschellen sowie der Entwicklungsrichtplan Arealentwicklung Bahnhof Berikon (Stand 13.11.2025) gelten als begleitende Grundlagen für die Festlegungen im Gestaltungsplan. Insbesondere sind die Grundsätze und Anweisungen sowie die örtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens sind eine Ausnützung gemäss Geschossflächenzahl, maximal 8 Vollgeschosse und eine maximale Fassaden- und Gesamthöhe von 27 m möglich.	
	⁴ Für Gebäude in der Zentrumszone Bahnhof ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Zielvorgaben und Anforderungen sind in § 4a dieser BNO festgelegt.	<i>Ergänzung suisseplan gem. §12a ZW</i>
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	
¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.		
² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
deren Abstandsvorschriften einzuhalten.		
³ Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten wird für den zu sanierenden Gebäudeteil die Energieeffizienz einzeln festgelegt, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.	³ Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten wird für den zu sanierenden Gebäudeteil die Energieeffizienz einzeln festgelegt, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle ~~Bauten~~ Gebäude sind energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
3.2 Landwirtschaftszonen		
§ 14 Landwirtschaftszone 1	§ 14 Landwirtschaftszone 1	
¹ Die Landwirtschaftszone 1 ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1 ^{bis} , 16a ^{bis} und 2 RPG bestimmt.		
² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach eidgenössischem Recht.		
³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.		
Bauten und Anlagen		
⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.		
⁵ Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.	⁵ Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten Gebäude gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		
§ 15 Landwirtschaftszone 2	§ 15 Landwirtschaftszone 2	
¹ Der Landwirtschaftszone 2 sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus.		
Bauten und Anlagen		
² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind nur an nicht	² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Gewächshäuser und andere Bauten Gebäude der bodenunabhängigen Produktion sind nur an	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
empfindlichen Standorten zugelassen.	nicht empfindlichen Standorten zugelassen.	
§ 16 Speziallandwirtschaftszonen «Selacher» und «Loostud»	§ 16 Speziallandwirtschaftszonen «Selacher» und ~~«Loostud»~~ «Hermis»	
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.	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. Mit dem Baugesuch ist die Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen, Bepflanzung, befestigte Flächen, etc.) sowie die Material- und Farbwahl aufzuzeigen.	<i>Ergänzung gemäss SLWZ Morgenthaler, Triengen</i>
² In den Speziallandwirtschaftszonen „Selacher“ und „Loostud“ sind Bauten und Anlagen für bodenunabhängige landwirtschaftliche Tierhaltung sowie gartenbauliche Produktion zulässig.	² In ~~den der~~ Speziallandwirtschaftszonen „Selacher“ und ~~„Loostud“~~ sind Bauten und Anlagen für bodenunabhängige landwirtschaftliche Tierhaltung sowie gartenbauliche Produktion zulässig.	
	^{2bis} In der Speziallandwirtschaftszone „Hermis“ sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse sowie bodenunabhängige gartenbauliche Produktion zulässig.	<i>Gemäss M-BNO A 3.2.3</i>
³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 14 Abs. 5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
3.3 Schutzzonen		
§ 17 Naturschutzzonen		
¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.		
² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Beweidung, Aufforstung nicht gestattet.		
³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.		
⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. 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.		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
⁵ Folgende im Kulturlandplan bezeichnete und im Anhang 1.2 aufgelistete Naturschutzzonen werden ausgedieken:		
<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahme Nutzungsbeschränkungen</i>
<i>Trockenstandorte</i>	- <i>Erhaltung und Förderung der Arten- und Struktuviefalt</i>	- <i>Nutzung als Heuwiese</i> - <i>extensive Bewirtschaftung</i> - <i>Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni</i>
<i>Uferschutzzonen Uferschutzstreifen im Kulturland</i>	- <i>Erhaltung und Schaffung natur-naher Ufer und Schutz der Ufer-vegetation</i> - <i>Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag</i> - <i>Erhaltung der Funktion als Ver-netzungsachse Laichgebiet, Brutbiotop</i>	- <i>Keine Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Über-schüttung mit Steinen, Erde usw.</i> - <i>Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist</i> - <i>wo im Kulturlandplan keine Schutzzone dargestellt ist, ist ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsober-kante extensiv zu bewirtschaften</i> - <i>für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 19 BNO)</i>
<i>Riedwiese, Feuchtgebiet</i>	- <i>Erhalt</i>	- <i>Streuschnitt im Herbst/Winter, keine Düngung und Beweidung</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare									
§ 18 Naturschutzzone Wald											
¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.											
² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind grundsätzlich zu belassen.											
³ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:											
<table> <tr> <th><i>Bezeichnung im Plan</i></th><th><i>Schutzzone</i></th><th><i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i></th></tr> <tr> <td><i>N</i></td><td><i>Naturwaldgemässe Bestockung</i></td><td><i>Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten.</i></td></tr> <tr> <td><i>A</i></td><td><i>Altholzinsel (kleiner als 20 ha) Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</i></td><td><i>Altholzinsel (kleiner als 20 ha) Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</i></td></tr> </table>			<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzzone</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i>	<i>N</i>	<i>Naturwaldgemässe Bestockung</i>	<i>Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten.</i>	<i>A</i>	<i>Altholzinsel (kleiner als 20 ha) Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</i>	<i>Altholzinsel (kleiner als 20 ha) Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</i>
<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzzone</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i>									
<i>N</i>	<i>Naturwaldgemässe Bestockung</i>	<i>Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten.</i>									
<i>A</i>	<i>Altholzinsel (kleiner als 20 ha) Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</i>	<i>Altholzinsel (kleiner als 20 ha) Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</i>									

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
3.4 Überlagerte Schutzzonen		
§ 19 Landschaftsschutzzonen	§ 19 Landschaftsschutzzonen	
¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzzonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.		
² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 BNO (Landwirtschaftszone 1) und § 17 BNO (Naturschutzzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen (Ausnahme: Ersatzaufforstungen) und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.		
³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.		

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	^{3bis} Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit dem Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.	23.03.2022: i. O.
⁴ Der Kulturlandplan scheidet Flächen als Landschaftsschutzzonen aus, die im Anhang 1.1 aufgelistet sind.		23.03.22: Anhang ergänzen mit Breitmatte: offene Kulturlandschaft Siedlungstrenngürtel vorläufig nicht als LS festlegen
⁵ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.	⁵ ... ~~Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.~~	23.03.2022: es ist nicht nachvollziehbar, worauf sich der Absatz bezieht → löschen
	§ 19a Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)	
	¹ Die Gewässerraumzone bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums sämtlicher Gewässer. Sie dient dem Hochwasserschutz, der Sicherstellung des erforderlichen Raums für die Revitalisierung sowie den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes. Sie überlagert andere Zonen.	Ergänzung, zusätzlich zur M-BNO

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Mai 2015	Revidierte BNO - Änderungen	Kommentare
	² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.	aus A 3.4.4 M-BNO
	§ 19b Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Gemäss Arbeitshilfe GWR
	1 Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.	
3.5 Schutzobjekte		
§ 20 Naturobjekte		
¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.3 aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.		
² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:		

<i>Naturobjekte</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Pflegemassnahmen</i> <i>Nutzungsbeschränkungen</i>
<i>Hecken und Feldgehölze</i>	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen
<i>Einzelbaum / Baumreihen</i>		- Sicherung des heutigen Bestandes - abgehende Bäume wieder mit Hochstammsorten ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege
<i>Waldränder</i>		- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - vorgelagerte Aufforstungen nur bei gleichwertiger ökologischer Gestaltung des neuen Waldrandes - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite anlegen
<i>Erratiker</i>	- Erhalt	- Sporadische Pflege

§ 21 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	§ 21 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	
¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.		
² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen 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 wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.	² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen 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 wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen ~~oder energetischen~~ Gründen (z. B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs, ~~zusätzliche Isolation oder weitere energetische Massnahmen~~) ~~oder aufgrund eines anderen öffentlichen Interesses~~ kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt ~~oder eine Abweichung von den~~	<i>AG BNO 20.10.21: ergänzende Bestimmung für volumengeschützte Bauten, die Abweichungen bei konkreten Sachverhalten zulässt: Umbau z. B. bei besserer energetischer Nutzung, Dämmung usw.</i> <i>23.03.2022: Bei Ersatzbauten sind Abweichungen vom Volumen und Stellung mit einem Fachgutachten möglich; → wird nochmal im GR diskutiert.</i>

	Aussenmassen bewilligt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.	
³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.		
§ 22 Kulturobjekte		
¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.		
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG		
§ 23 Spezialzone Kompostieranlage		
¹ Die Spezialzone im Gebiet 'Gunzenbühl' ist für die Errichtung und den Betrieb einer regionalen Kompostieranlage bestimmt.		
² Zulässig sind ausschliesslich die Erstellung und angemessene Erweiterung der dafür nötigen Bauten und Anlagen.		
³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		

	§ 23a Freizeitzone im Wald (Bikeparcours)	
	¹ Die Freizeitzone im Wald ist dem Waldareal überlagert. Sie ist bestimmt für einen Bikeparcours. Der Bau und Betrieb des Bikeparcours muss mit der Walderhaltung in Einklang stehen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ² Zonenkonform sind ausschliesslich Anlagen und Verbauungselemente, die für den direkten Betrieb des Bikeparcours unumgänglich sind. Nicht zulässig sind Erschliessungsanlagen wie Wasser-, Strom- und Kanalisationsanschlüsse sowie Gebäude oder Fahrnisbauten. Die notwendigen Anlagen sind unter Schonung des Waldareals naturnah sowie wald- und wildtiergerecht auszugestalten. Sie dürfen lediglich minimale Foundationen aus Naturmaterialien (z. B. Steine und Holz) aufweisen und müssen rückbaubar sein. ³ Alle Anlagen und Verbauungselemente gemäss Abs. 2 haben einen Gewässerabstand von mindestens 6 m einzuhalten (gemessen ab Uferlinie). ⁴ Maximal 15 % des von der Freizeitzone im Wald umfassten Waldareals dürfen durch Anlagen und Verbauungselemente gemäss Abs. 2 verändert werden. Es sind maximal drei Trails mit einer maximalen Breite von jeweils 1.5 m zulässig. Im Bereich der Rampen können aus sicherheitsrelevanten Aspekten breitere Trails bewilligt werden. ⁵ Die Baubewilligung für die Anlagen ist auf maximal 10 Jahre zu befristen. Nach Ablauf der Frist kann eine weitere befristete Baubewilligung auf entsprechendes Gesuch nach einer erneuten	<i>Vorschlag gem. kt. Grundlagen vom 27.09.21, gelb unterlegte Optionen zu besprechen;</i> <i>23.03.2022: DR holt Rückmeldung vom Förster ein, auch bzgl. offener Fragen und Vorschlag Perimeter; evtl. Betriebsplan vom Forstbetrieb (sui prüfen)</i> <i>AG BNO 25.05.22: Anpassungen gemäss Begehung mit Förster</i> <i>Rückmeldung Ch. Schmid 19.7.22: 25 %</i> <i>20.02.23 GR: nochmal prüfen! Fläche scheint zu gross, wie viel Spielraum ist enthalten? → eher reduzieren; wie wird das kontrolliert?</i> <i>Antwort sui: Vorschlag Kt.: 15 %; bei 15 % wäre die Breite von 3 Trails bei ca. 10 m. Bei 20 % wäre die mögliche Breite der Trails bei knapp 14 m. Flächenanspruch muss in Baugesuch ausgewiesen und wird vom Bauamt/Förster kontrolliert.</i> <i>AG BNO 25.05.22: keine Vorgabe der Breite, diese variiert je nach Art des Elements (Trail, Rampe, Landung); mit Gesamtfläche ausreichend geregelt.</i> <i>Kt.: Begrenzung Trailbreite auf 1.5; Gemeinde:</i>

	Prüfung erteilt werden. In der Baubewilligung sind insbesondere die Betriebszeiten sowie die Verantwortlichkeiten für Betrieb, Benutzung, Unterhalt, Rückbau der Anlage sowie geeignete ökologische Ausgleichsmassnahmen zur Abgrenzung gegenüber dem Wildtierkorridor beziehungsweise zur Minderung schädlicher Emissionen zu bestimmen.	aufgrund Sicherheit bei Rampen sind breitere Abschnitte zulässig. 20.02.23 GR: Verlängerung/Erneuerung der Baubewilligung muss möglich sein. 11.03.26: Ergänzung Wildtierkorridor gem. fachl. Stn.
4. TEIL BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN		
4.1 Ausnützung		
§ 24 Ausnützungsziffer		
¹ Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.		
² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und unbeheizte Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 10% der anrechenbaren Geschossfläche betragen und ist auf höchstens 16 m ² pro Wohneinheit begrenzt.		
³ Wird eine Parzelle nur teilweise bebaut oder mit einem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe Ausnützungsziffer erreicht werden kann.		
	§ 24a Parzellierung von Grundstücken	
	¹ Die Parzellierung von überbauten Grundstücken oder von Grundstücken, für die eine baurechtliche Bewilligung erteilt wurde, ist vor dem	Neuer Paragraph zur Behebung der Problematik bei nachträglichen Parzellierungen, welche zu baurechtlichen Herausforderungen führt: zu hohe

	Grundbucheintrag dem Gemeinderat zu melden.	AZ auf bebautem Grundstück, neue verfügbare AZ auf neuem unbebauten Grundstück.
4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen		
§ 25 Nicht störendes Gewerbe		
¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.		
Mässig störendes Gewerbe		
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.		
§ 26 Verkaufsflächen	§ 26 Verkaufsflächen	
¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.	¹ Die Berechnung der ~~Nettoladenfläche Verkaufsfläche~~ richtet sich nach ~~dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen~~ § 15d BauV.	Anpassung an BauG/IVHB; Verkaufsfläche neu in BauV geregelt.

4.3 Abstände		
§ 27 Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten	§ 27 Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten Gebäuden	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.		
§ 28 Strassenabstand		
¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.		
§ 29 Abstand gegenüber dem Kulturland	§ 29 Abstand gegenüber dem Kulturland	
¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptbauten der zonengemäss kleine Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein Abstand von minimal 2 Metern. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.	¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptbauten Gebäude der zonengemäss kleine Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein Abstand von minimal 2 Metern. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
4.4 Weitere Definitionen		
§ 30 Kniestockhöhe		
¹ Die Kniestockhöhe (Mass b) darf nicht mehr als 0.95 m betragen.		

4.5 Arealüberbauungen		
§ 31 Zulässigkeit Minimale Flächen	§ 31 Zulässigkeit Minimale Flächen	
¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W3, WG und K zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 2'000 m ² beträgt.	¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen D, W2, W3, WG und K Z zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche in den Zonen D, W3, WG und Z mindestens 2'000 m ² und in der Zone W2 mindestens 4'000 m² beträgt.	<i>AG BNO 20.10.21: Zopfstrasse neu GP-Pflicht, Arealüberbauung auch für W2 ab 4'000 m² zulassen. (gemäss Reserve PN 509: 4'453 m²) AG BNO 25.05.22: auch in Dorfzone zulassen ab 2000 m²</i>
² Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.		
³ Bei Arealüberbauungen am Bauzonenrand ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten zu achten. In einem Streifen von mindestens 10 m ab Bauzonenrand darf in der Bauzone W3 die maximal zulässige Vollgeschosszahl für Einzelbauweise (Vollgeschosszahl gemäss Grundnutzungsordnung) nicht überschritten werden.	³ Bei Arealüberbauungen am Bauzonenrand ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten Gebäude zu achten. In einem Streifen von mindestens 10 m ab Bauzonenrand darf in der Bauzone D und W3 die maximal zulässige Vollgeschosszahl für Einzelbauweise (Vollgeschosszahl gemäss Grundnutzungsordnung) nicht überschritten werden.	<i>Anpassung an BauG/IVHB D ebenfalls aufgenommen</i>
	⁴ Bei Arealüberbauungen in der Dorfzone ist die Gemeinde frühzeitig in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Es ist ein Variantenstudium mit mindestens zwei Architekturteams durchzuführen.	<i>AG BNO 25.05.22: Weitere Bestimmungen zur Qualitätssicherung bei Arealüberbauung in Dorfzone, Vorschlag sui mind. 2 Teams</i>
5. TEIL BAUVORSCHRIFTEN		
5.1 Erschliessung		
§ 32 Benützung von Privateigentum	§ 32 Benützung von Privateigentum	
¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.	¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten Gebäude ist Sache des Gemeinderates.	<i>Anpassung an BauG/IVHB</i>
² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten,	² ~~... Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten,~~	<i>Aufgrund BauV-Revision gestrichen: ist im § 19</i>

Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.	~~Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.~~	<i>BauV abgehandelt.</i>
³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.	~~³ ... Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~	<i>Aufgrund BauV-Revision gestrichen</i>
5.2 Technische Bauvorschriften		
§ 33 Allgemeine Anforderungen		
¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende Interessen dies erfordern.		
§ 34 Brandruinen		
¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.		
§ 35 Energieeffizienz	§ 35 Energieeffizienz	
¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.	¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.	
	² Beim Bau neuer Gebäude mit Hauptnutzungen ist auf den Dächern oder an den Fassaden eine	EnG (Bund) vom 01.01.23: Art. 45a Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei Gebäuden

	Solaranlage, beispielsweise eine Photovoltaik- oder eine Solarthermieanlage, zu erstellen. Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft von dieser Pflicht gemäss § 26a der kantonalen Energieverordnung befreien. Solaranlagen auf Flachdächern sind soweit möglich mit Begrünung zu kombinieren.	1 Beim Bau neuer Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² ist auf den Dächern oder an den Fassaden eine Solaranlage, beispielsweise eine Photovoltaik- oder eine Solarthermieanlage, zu erstellen. Die Kantone können diese Pflicht auch bei Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 300 m² oder weniger vorsehen. 2 Die Kantone regeln die Ausnahmen, insbesondere wenn das Erstellen einer Solaranlage: a. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht; b. technisch nicht möglich ist; oder c. wirtschaftlich unverhältnismässig ist. GR 20.02.2023: Pflicht zur Installation von Solaranlagen bei Neubauten aufnehmen. Die Befreiung der Pflicht wird auf § 26a EnergieV gestützt.
5.3 Wohnhygiene		
§ 36 Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen		
¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.		
² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.		

§ 37 Raummasse, Fenstergrösse	§ 37 ~~Raummasse, Fenstergrösse ...~~	<i>Artikel nicht mehr notwendig aufgrund Aufnahme in BauV. Übergeordnetes Recht gilt und muss nicht wiederholt werden → löschen</i>
¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:	~~¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:~~	
<i>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</i>	~~<i>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</i>~~	
<i>Bodenflächen</i> <i>mind. 10 m² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe</i>	~~<i>Bodenflächen</i> <i>mind. 10 m² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe</i>~~	
<i>Lichte Höhen</i> - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m (auf mind. 50% der Bodenfläche, gerechnet ab 1.5 m lichter Raumhöhe)	~~<i>Lichte Höhen</i> - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m (auf mind. 50% der Bodenfläche, gerechnet ab 1.5 m lichter Raumhöhe)~~	
<i>Fensterfläche (Rohlichtmasse)</i> <i>mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)</i>	~~<i>Fensterfläche (Rohlichtmasse)</i> <i>mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)</i>~~	
<i>Dachflächenfenster (Lüftungsöffnung)</i> <i>mind. 1/10 der anrechenbaren Bodenfläche</i>	~~<i>Dachflächenfenster (Lüftungsöffnung)</i> <i>mind. 1/10 der anrechenbaren Bodenfläche</i>~~	
<i>Abstellräume in Mehrfamilienhäusern</i>	~~<i>Abstellräume in Mehrfamilienhäusern</i>~~	
<i>- Keller oder Abstellraum: Pro Wohnung mindestens 10% der jeweiligen Nutzungsfläche</i>	~~<i>- Keller oder Abstellraum: Pro Wohnung mindestens 10% der jeweiligen Nutzungsfläche</i>~~	
§ 38 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		
§ 39 Anordnung Parkplätze		
¹ Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.		
² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.		
	^{2bis} Bei Mehrfamilienhäusern sind, im Rahmen der Verhältnismässigkeit, die erforderlichen Parkfelder für Bewohner unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucher- und Behindertenparkplätze sind zulässig.	<i>Vorschlag gemäss BNO Rudolfstetten</i>
³ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.		
	§ 39a Abstellplätze	
	¹ Die Gemeinde kann die Anzahl der Pflichtparkplätze für Wohnen des gemäss § 43 Abs. 1 und 2 BauV ermittelten Parkfelder-Angebots reduzieren sowie von der Erstellung von Pflichtparkplätzen befreien oder die Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern über die Pflichtabstellplätze hinaus untersagen.	<i>Vorschlag gemäss BNO Rudolfstetten</i>
	² In der Zentrumszone begrenzt sich die Anzahl der Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss § 43 BauV resp. der Norm VSS 40 281.	<i>Parkfeldbegrenzung im Bereich Mutschellen festlegen (gem. Mobilitätskonzept rSP)</i>
	³ Die minimale Anzahl neu zu erstellender	<i>Reduktion Parkfelder, sofern Nutzungsrecht von</i>

	erforderlicher Parkfelder kann reduziert werden, sofern im nahen Umfeld Parkfelder existieren, die langfristig und zweckmässig durch die Bauherrschaft gesichert werden. Das Nutzungsrecht von Parkfeldern Dritter muss zwischen den Parteien vertraglich geregelt sein und im Grundbuch angemerkt werden.	<i>Parkfelder Dritter im nahen Umfeld bestehen;</i>
	⁴ Werden weniger Parkfelder erstellt als gemäss Berechnung des Pflichtbedarfs notwendig, und kann nicht mit einem Mobilitätskonzept gemäss § 39b Mobilitätskonzept der reduzierte Bedarf schlüssig begründet sowie die Funktionsfähigkeit der Mobilität des Bauvorhabens nachgewiesen werden, so ist für die abgeminderten Parkfelder eine Ersatzabgabe gemäss Strassen- und Parkierungsreglement der Gemeinde zu entrichten. Der Gemeinderat befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.	<i>Ersatzabgaben für nicht erstellte Pflichtparkfelder</i>

	§ 39b Mobilitätskonzept	
	¹ Bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag kann die Gemeinde im Sondernutzungsplan- oder im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen.	<i>Ergänzung, um Mobilitätskonzept zu verlangen</i>
	² Das Mobilitätskonzept hat für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug auf das räumliche Umfeld zu bewältigen ist. Es werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfeldzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert. Der Gemeinderat kann weitere Festlegungen in einem Leitfaden definieren.	<i>Ergänzungen zum Mobilitätskonzept</i>
	³ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die dauerhafte Wirksamkeit mittels periodischem Monitoring/Controlling zuhanden der Bewilligungsbehörde überprüft wird. Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.	<i>Ergänzungen zum Mobilitätskonzept</i>
	⁴ Die Verpflichtung zum Mobilitätskonzept ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.	<i>Ergänzungen zum Mobilitätskonzept</i>

	§ 39c Parkfelderbewirtschaftung	
	¹ Der Gemeinderat kann in der Zentrumszone eine Parkfeldbewirtschaftung verfügen.	<i>Parkfeldbewirtschaftung als Kann-Formulierung aufnehmen, erlaubt die Einführung einer Bewirtschaftung im Bedarfsfall</i>
	² Die Höhe von Gebühren für das Parkieren wird vom zuständigen Organ in einem Gebührenreglement festgelegt.	
	§ 39d Parkleitsystem	
	¹ Der Gemeinderat kann ein Parkleitsystem verfügen und Eigentümer betroffener öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen an den Kosten beteiligen.	<i>Parkleitsystem als kann-Formulierung aufnehmen, könnte im Zentrum Mutschellen längerfristig vielleicht sinnvoll sein.</i>
§ 40 Veloabstellplätze		
¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.		
Kinderwagen		
² In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.		
§ 41 Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	§ 41 Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	
¹ Beim Bau von mehr als 5 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich	¹ Beim Bau von mehr als ~~5~~ 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen.	Kt. Regelung = 4 WE

bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.		
² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.		
³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.		
§ 42 Abfall- und Kompostieranlagen		
¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind für die getrennte Abfallentsorgung die nötigen Entsorgungsplätze und -einrichtungen vorzusehen.		
6. TEIL ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSCHUTZ, UMWELTSCHUTZ		
6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen		
§ 43 Allgemeine Anforderungen	§ 43 Allgemeine Anforderungen	
¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (z.B. Firstrichtung) b) Grösse der Baukuben c) Wirkung im Strassenraum d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse	¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild unter allfälligem Einbezug von Fachgutachten und/oder der Fachkommission nach folgenden den Kriterien gemäss § 15e BauV. a) Stellung (z.B. Firstrichtung) b) Grösse der Baukuben	<i>Fachgutachten: Vorschlag gemäss BNO Rudolfstetten; Kriterien sind neu in BauV abgehandelt.</i>

f) Dachform, Dachneigung g) Fassadengliederung h) Materialwahl, Farbe i) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.	~~e) Wirkung im Strassenraum~~ ~~d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse~~ ~~f) Dachform, Dachneigung~~ ~~g) Fassadengliederung~~ ~~h) Materialwahl, Farbe~~ ~~i) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.~~	
² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern; c) in empfindlicher Umgebung (zum Beispiel Bauzonenrand) sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) die Verbesserung 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.		
	§ 43a Dachgestaltung	
	¹ Die Dachflächen der Flachdächer sind extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind oder die Nutzung von Solarenergie dem nicht nachweislich entgegensteht. Die Möglichkeit der Versickerung des unverschmutzten Dachwassers sowie die	AG BNO 18.08.21: Flachdächer als Retentionsflächen ausbilden, um Hochwasserspitzen zu brechen.

	Ableitung in einen Regenwassertank sind zu prüfen.	
	² Auf den Attikageschossen sind fest montierte, feingliedrige, nicht eingewandete Beschattungssysteme zulässig, sofern sie sich in ihrer Erscheinung verträglich einpassen und die Optik und Volumetrie der Attikageschosse nicht beeinträchtigen. Konstruktionsbedingte Bauteile wie Masten, Pfosten, Seile, Antriebe und dergleichen gelten als technische Aufbauten. ³ Beschattete Terrassenflächen mit Beschattungssystemen gemäss Abs. 2 werden nicht an die Grundfläche des Attikageschosses angerechnet.	<i>Beschattungssysteme auf Attikageschossen zulassen; analog BNO Rudolfstetten übernommen, positiv abschliessend vorgeprüft.</i>
§ 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	§ 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	
¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.	¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.	<i>Vorschlag aus M-BNO B1.5</i> <i>AG BNO 17.11.21: griffige Bestimmung aufnehmen, welche die Erstellung von versiegelten Verkehrs- und Erschliessungsflächen verhindert/erschwert.</i> <i>23.02.22: Ergänzung in Ordnung</i>
² Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.		
³ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu maximal 1.80 m sind um das Mehrmass ihrer Höhen, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Wenn die Terrainverhältnisse höhere Stützmauern erfordern, müssen diese in abgestufter Form erstellt werden.		

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu maximal 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.		
⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist vor Baufreigabe genehmigen zu lassen.		
⁵ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.		
	⁶ Die Aussenräume sind vielfältig zu gestalten und haben Grünbereiche, Bäume und Sträucher aufzuweisen. Mindestens 50 % der nicht mit Gebäude überstellten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert sind nicht zulässig.	<i>AG BNO 20.10.21: griffige Bestimmung aufnehmen zur Reduktion von versiegelten Verkehrs- und Erschliessungsflächen; → Unterbauungs- oder Versiegelungsziffer</i> <i>AG BNO 18.08.21: Ergänzung gemäss Rückmeldung NSK</i> <i>23.02.22: Ergänzung in Ordnung</i> <i>GR 2.12. unterbaute Flächen ausschliessen</i>
	⁷ Bei Überbauungen mit unterirdischen Bauten sind mindestens 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche von ober- und unterirdischen Bauten freizuhalten.	<i>AG BNO 18.08.21: Ergänzung gemäss Rückmeldung NSK</i> <i>23.02.22: Unterbauungsziffer ist nicht in der kt. Gesetzgebung definiert, daher Umschreibung.</i> <i>GR 2.12. überbaute Flächen sollen auch mitgezählt werden, damit nicht 70 % unterbaut und die restlichen 30 % überbaut werden können. Messweise ist im Planungsbericht erläutert gemäss Revision PBG Kt. ZH</i> <i>11.03.26: übernommen gemäss fachl. Stn.; ergänzt durch «ober- und unterirdischen» Bauten</i>

	§ 44a Siedlungsränder	<i>B 1.11 M-BNO</i>
	¹ Die Siedlungsränder sind durchlässig und naturnah zu gestalten. Die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.	
	² Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.	
	³ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.	
6.2 Umweltschutz		
§ 45 Aussenbeleuchtung		
¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen oder privaten Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken. Himmelwärts gerichtete Lichtemissionen und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht gestattet. Der Betrieb von Skybeamern ist verboten.		
§ 46 Hochwassergefährdetes Gebiet	§ 46 ~~Hochwassergefährdetes Gebiet~~ Hochwassergefahrenzone	<i>Gemäss fachl. Stn.</i>
¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor		

Schädigungen durch Hochwasserereignisse.		
² In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.		
³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone 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 Hochwasser (HQ 100) auszurichten.		
⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.	⁴ ~~... In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.~~	<i>Streichen aufgrund übergeordneten Festlegungen.</i>
⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.		

§ 47 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)	§ 47 ~~Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)~~ ...	
¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.	~~¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.~~	<i>23.03.2022: ist neu in BauV abgehandelt, kann gelöscht werden.</i>
² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.	~~² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.~~	
³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	~~³ 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.~~	
§ 48 Freihaltegebiet Hochwasser	§ 48 ~~Freihaltegebiet Hochwasser~~ ...	<i>Streichen aufgrund übergeordneten Festlegungen</i>
¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.	~~¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.~~	
² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.	~~² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.~~	
³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der	~~³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der~~	

Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.	~~Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.~~	
⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	~~⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~	
⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.	~~⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.~~	
⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn: - erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können, - keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden, - die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.	~~⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn: - erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können, - keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden, - die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.~~	

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.	~~⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.~~	
--	---	--

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN	7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN	
§ 49 Zuständigkeit	§ 49 Zuständigkeit	
1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugs-kontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.	1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen und fachliche Stellungnahmen einfordern.	<i>14.8.24: Ergänzung im Sinne der Qualitätssicherung</i>
§ 50 Gebühren		
¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.		
§ 51 Vollzugsrichtlinien Naturschutz		
¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.		
8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN		
§ 52 Übergangsbestimmung		
¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.		
Aufhebung bisherigen Rechts		
² Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: - die Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 1. Dezember 1994 - der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom		

1. Dezember 1994						
[...]			[...]			
ANHANG 1.1 LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN			ANHANG 1.1 LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN			
Objekt-N°	Lage/Flurname	Schutzkriterien	Objekt-N°	Lage/Flurname	Schutzkriterien	<i>Ergänzung Landschaftsschutzzone im Gebiet Hermis/Chesslere aufgrund Siedlungstrenngürtel gemäss kt. Richtplan</i>
			[...]	[...]	[...]	
			M	Hermis/Chesslere	Siedlungstrennung	
[...]			[...]			
ANHANG 1.3 NATUROBJEKTE			ANHANG 1.3 NATUROBJEKTE			
Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand Herbst 2012) aufgeführt.			Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand ~~Herbst 2012~~ Juli 2023) aufgeführt.			neue Naturschutzobjekte gemäss aktualisiertem Landschaftsinventar
Objekt-N°	Lage/Flurname	Objektbeschreibung	Objekt-N°	Lage/Flurname	Objektbeschreibung	<i>Objekt Nr. 68 (gemäss Anhang Planungsbericht) liegt komplett innerhalb des GWR und ist daher übergeordnet gesichert.</i>
			[...]	[...]	[...]	
			69	Faremoos	Hecke	
			70	Kreisschule	Hecke	
[...]			[...]			

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Philipp Baur, Gaby Horvath (bis VP V02)