GEMEINDE HOLZIKEN

KANTON AARGAU

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Synoptische Darstellung (Orientierungsinhalt)

Inkl. Integration der neuen Begriffe und Messweisen der IVHB

Öffentliche Auflage

Die Änderungen der vorliegenden Revision sind rot gekennzeichnet. Die synoptische Darstellung dient dem Vergleich und der Erläuterung und hat orientierenden Charakter. Der Inhalt der Synopse ist identisch mit dem Dokument BNO, welches zur Genehmigungsvorlage gehört. Anpassungen gegenüber der 1. Vorprüfung sind violett, diejenigen gegenüber der 2. Vorprüfung grün und olive diejenigen gegenüber der abschliessenden Vorprüfung orange.

STAND 19. November 2025

5600 Lenzburg
Dammweg 21
Tel. 058 / 733 33 44

5734 Reinach
Marktplatz 2

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Stand November 2025
251120_BNO_Synopse_öffentl_Auflage_erg/ MRä, vmo, mbe

Projekt Nr. 08.5043.

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
1. Geltungsbereich		**1. Geltungsbereich**	
	§ 1	**§ 1 Geltungsbereich**	
Geltungsbereich	[1] Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.	[1] Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.	*formale Anpassung (MBNO)*
	[2] Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.	[2] Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.	
	[3] Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	[3] Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	
	§ 2	**§ 2 Übergeordnetes Recht**	
Übergeordnetes Recht	[1] Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.	[1] Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	*formale Anpassung (MBNO)*
	[2] Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).		*streichen (nach neuer MBNO nicht mehr notwendig)*
2. Raumplanung		**2. Raumplanung**	
	§ 3	~~**§ 3**~~	*§ 3 gestrichen*
~~Planungsgrundsätze~~		~~[1] Der vom Gemeinderat verabschiedete Masterplan skizziert den angestrebten Entwicklungsrahmen für das Jahr 2035. Die darin definierten Ziele sind behördenverbindlich. Er ist für nachgeordnete Planungen wegleitend und bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.~~	~~*Planungsgrundsätze finden sich im Leitbild Masterplan*~~
		2.1. Innenentwicklung und Siedlungserneuerung	
~~Zentrumsbereich~~		~~**§ 3 Zentrumsbereich**~~	*Gestrichen aufgrund abschliessender kantonaler Vorprüfung; Gebiete mit GP-Pflicht belegt.*
		~~[1] Der Gemeinderat erstellt für das im Bauzonen- und Kulturlandplan als überlagerter Zentrumsbereich bezeichneten Gebiet in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie unter Beizug von Fachleuten frühzeitig ein Konzept oder Teilkonzept zur Innenentwicklung und Stärkung des Zentrums. Das Konzept ist mit einem Sondernutzungsplan umzusetzen (Zielvorgaben vgl. § 7).~~	

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	§ 3 Innenentwicklung und Siedlungserneuerung	*Ergänzung und Neuformulierung gemäss 2. kantonale Vorprüfung*
	[1] Der Gemeinderat erstellt für die im Bauzonen und Kulturlandplan bezeichneten Gebiete «Innenentwicklung und Siedlungserneuerung» in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.	
	[2] Für das Gebiet «Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:	
	a) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern; b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur; c) Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen; d) Parkierungskonzept; e) Gute Umgebungsgestaltung~~;~~ unter Berücksichtigung einer klimaangepassten Materialisierung von Gebäuden und Freiflächen. Es sind angemessene Grünanteile und Baumpflanzungen vorzunehmen. f) Strassenraumgestaltung;	*Ergänzung Klima- / Hitzeangepasstes Siedlungsentwicklung Leitfaden für Gemeinden gemäss 2. kantonale Vorprüfung* *Ergänzung aufgrund abschliessender kant. VP*
	[3] Für das Gebiet «Hardstrasse» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:	
	a) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern; b) Parkierungskonzept; c) Gute Umgebungsgestaltung~~;~~ unter Berücksichtigung einer klimaangepassten Materialisierung von Gebäuden und Freiflächen,	*Ergänzung Klima- / Hitzeangepasstes Siedlungsentwicklung Leitfaden für Gemeinden gemäss 2. kantonale Vorprüfung*
	[4] Das Konzept kann mit einem Sondernutzungsplan umgesetzt werden.	*Anpassung aufgrund abschliessender kant. VP*
Generationengerechtes Wohnungsangebot	**§ 4 Generationengerechtes Wohnungsangebot**	*Die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert die Bereitstellung seniorentauglicher Wohnungen in allen dazu – insbesondere bezüglich Erreichbarkeit – geeigneten Gebieten. Mit der Förderung von Wohnquartieren, die mehreren Generationen dienen können, wird elementaren gesellschaftlichen und individuellen Bedürfnissen entgegengekommen Neuordnung gemäss 2. kantonale Vorprüfung.*
	[1] Bei Bauvorhaben mit 8 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.	

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
		§ 5 Beiratskommission	
		1 Zur Begutachtung von Vorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, insbesondere für Arealüberbauungen sowie für Sondernutzungspläne, kann der Gemeinderat eine Beiratskommission einsetzen, welche sich aus Vertretern der Gemeindebehörde sowie mindestens einer fachkundigen Person zusammensetzt. Sie steht Bauinteressenten und Architekten schon während der Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt) zur Verfügung und berät den Gemeinderat im Bewilligungsverfahren**.**	*Ergänzung aufgrund abschliessender kant. VP (Bestimmung war vorher nur für GP pflichtige Gebiete und soll nun auch allgemein angewandt werden können.*
Beiratskommission		**2.2. Sondernutzungspläne**	
		§ 6 Erschliessungsplanpflicht	
Erschliessungsplanpflicht	Die im Bauzonen- und **Kulturlandplan** speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	[1] Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.	*Ausgeführter EP Im Labi*
Gestaltungsplanpflicht		**§ 7 Gestaltungsplanpflicht**	*Zurzeit kein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.*
		[1] Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.	
		[2] Für das Gestaltungsplangebiet „Parzellen 190, 191“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:	*Ergänzung und Neuformulierung gemäss 2. kantonale Vorprüfung*
		a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort, behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Freiräumen in die ortsbauliche Situation; b) Einpassung ins Ortsbild entlang der Hauptstrasse; c) Mindestausnutzung von 0.75; d) Ausnützung kann um 20 % erhöht werden; e) Fassadenhöhe kann um 3.00 m erhöht werden, bzw. ein zusätzliches Vollgeschoss aber ohne darüberliegendes Dach-/Attikageschoss ist zulässig; f) Rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen; g) Hochwertiges Freiraumkonzept unter Berücksichtigung einer klimaangepassten Innenentwicklung (Versiegelung, Durchlüftung, einheimische Bepflanzung, Regenwassermanagement usw.); h) Es ist ein angemessener Grünanteil und Baumpflanzungen sicherzustellen.	*Ergänzungen d, e und h aufgrund abschliessender kant. VP*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	i) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur (gegenüber Werkhof- und Strassenlärm)	
	[3] Für die im Bauzonen- und Kulturlandplan schraffierten drei Gestaltungsplangebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:	*Neu GP Pflicht für den Zentrumsbereich aufgrund abschliessender kant. VP*
	a) Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten sind bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden- und Aussenraumgestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen, so dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird, b) Es ist eine angemessene Nutzungsdichte in hochwertiger Gestaltung zu realisieren, c) Umgebungskonzept, welches zu einer hohen Siedlungsqualität beiträgt und auch ökologischen Ansprüchen genügt, d) Klimaangepasste Materialisierung von Bauten und Freiflächen, die vor übermässiger Wärmeeinwirkung schützt. Dabei sind standortgerechte, einheimische Bepflanzungen zu verwenden. Es ist ein angemessener Grünanteil und Baumpflanzungen zu leisten. e) Nach Möglichkeit ist eine Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen und eine Anbindung an das Fusswegnetz auszuweisen, f) Gestaltung des Strassenraumes unter Berücksichtigung der Lärmbelastung. Umsetzung von städtebaulich verträglichen Lärmschutzmassnahmen, g) Umsetzung einer umweltschonenden Produktion von Wärme und Warmwasser.	
	[4] Innerhalb Gestaltungsplangebiete «Zentrumsbereich» (§ 7 Abs. 3) kann zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise nach den folgenden Grundmassen gebaut werden, wenn die Anforderungen gemäss § 7 Abs. 3 BNO erfüllt sind. a) Ausnützung um 20% erhöht; b) Fassadenhöhe um 3.00 m erhöht bzw. ein zusätzliches Vollgeschoss aber ohne darüberliegendes Dach-/Attikageschoss.	
	[5] Für weitere Nutzungsboni (z.B. § 35 BauV) gilt die Anwendung analog der Minergie / Minergie P-Anforderungen oder der Arealüberbauung. Der Nutzungsbonus gemäss § 7 Abs. 2 und 4 lit. a) BNO kann nicht mit dem Bonus der Arealüberbauung kumuliert werden.	

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
Weitere Planungsinstrumente, räumliche Entwicklung, Masterplan, Inventare	**§ 8 Weitere Planungsinstrumente, räumliche Entwicklung, Masterplan, Inventare** [1] Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. [2] Das räumliche Entwicklungskonzept und der Masterplan zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen oder für bestimmte Gebiete. Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente ausarbeiten. [3] Insbesondere kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur gewünschten räumlichen Entwicklung hinsichtlich Verdichtung und Erneuerung untergenutzter Gebiete erstellen. [4] Die zusätzlichen Planungsinstrumente (wie Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.	*Muster-BNO* *Explizite Aufnahme **Entwicklungskonzept und Masterplan.** Die Planungsgrundsätze finden sich im Leitbild bzw. Masterplan.* *Explizite Aufnahme von **Konzeptplanungen,** welche in Zusammenarbeit mit den Betroffenen Grundeigentümern erstellt werden.* ***Weitere Pläne und Planungsinstrumente**: Weitere Pläne und Planungsinstrumente (Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) können durch den Gemeinderat erstellt und erlassen werden. Sie sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine direkte für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu. Sie werden bei der Sondernutzungsplanung sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beigezogen (vgl. Kap. 2.1.4 BNR). Die weiteren Pläne und Planungsinstrumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.* ***Landschaftsinventar:** Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen (6 Abs. 4 NLD).* *§ 7 wurde ergänzt mit dem Hinweis auf die Planungsgrundsätze, den Masterplan und Konzeptplanung. Die Fussnote betreffend Aufzählung der weiteren Planungsinstrumenten wurde entfernt.*

Geltende Fassung

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Zonenübersicht, Tabelle

[1] Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand* klein	Grenzabstand* gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone	W2 gelb	2	0.45	7 m	10 m	4 m	8 m	II	§ 5
Wohnzone	W3 orange	3	0.60	10 m	14 m	5 m	10 m	II	§ 5
Wohn- und Gewerbezone	WG3 orange/ violett	3	0.8	11m	15 m	5 m	10 m	III	§ 6
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, min. aber von 4m einzuhalten						II/III	§ 7
Spezialzone Sportanlagen	grün/ grau	Die Vorschriften werden im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgelegt						III	§ 8
Grünzone	Gr hellgrün							III	§ 8 [1]

* siehe auch § 20

[2] In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

[3] Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Raumhöhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden. (siehe auch § 25)

[4] Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

Revision

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 9 Zonenübersicht

[1] Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:

Bauzone		Vollgeschosse	~~Ausnützung~~ Ausnützungsziffer	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand* Klein	Grenzabstand* Gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				[m]	[m]	[m]	[m]		
Wohnzone 2	W2 gelb	2	0.45	8.0	11.0	4.0	8.0	II	§ 10
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2 gelb / violett	2	0.5	8.0	11.0	4.0	8.0	III	§ 11
Wohnzone 3	W3 orange	3	0.65	11.0	15.0	5.0	10.0	II	§ 10
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3 orange / violett	3	0.8	12.0	16.0	5.0	10.0	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeBA grau	-	-	-	-	-	-	II / III	§ 12
Spezialzone Sportanlagen	SPZ rosa	-	-	8.0	11.0	4.0	-	III	§ 13
Grünzone	GR hellgrün							III	§ 14

* siehe auch § 31ff.

[2] Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

a) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe massgebend~~, sofern es sich nicht um Attikageschosse gemäss. § 25 BauV handelt.~~

b) ~~In Hanglagen ist bei Gebäuden mit Attikageschossen die talseitige Fassadenhöhe massgebend.~~ Am Hang ~~wird~~ ist die Fassadenhöhe bei Schräg- und Flachdächern talseitig ~~gemessen~~ einzuhalten.

c) Für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss gemäss § 25 BauV gilt dort ein um 2 m höhere Fassadenhöhe.

Bemerkungen

redaktionell

redaktionell
Ecke WA3 > WA2 mit Begründung Abstufung zum Kulturland

Anpassung gemäss 2. kantonale Vorprüfung

Vollgeschosse werden wieder eingeführt bzw. beibehalten wergen dem Quartierbild bzw. wegen der Quartierstruktur.

Definition der Messweise der Fassadenhöhe, a) bereinigt aufgrund 1. VP

Bessere allgemeine Definition für Schräg- und Flachdächer (umfasst auch Attikageschosse)

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	~~d) Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.~~	*Übergeordnet geregelt in § 17a BauV*
		Definition des Begriffs „Hang“
	[3] Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.	*Reduktion der Gesamthöhe aufgrund der Geländeneigung*

	Gebäudebreite					
Hangneigung	≤ 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	≥ 13 m
0 % - 9 %	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m
10 %	0.40 m	0.45 m	0.50 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m
15 %	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m
20 %	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m
≥ 25 %	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m

neue Definitionen gemäss IVHB

redaktionell

[4] In der Zone OeBA gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

~~[5] Im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die lichte Höhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden. (siehe auch § 36a BauV)~~

[5] Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

min. Lichte Höhe seit 25.08.2021 übergeordnet in § 36a BauV geregelt, übergeordnet geregelt in § 22 Abs. 2 BauV

	§ 5	**§ 10 Wohnzonen**	
Wohnzonen	[1] Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe-, sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.	[1] Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.	*Kleinbetriebe = Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, ergänzt aufgrund 1. VP*
	[2] In der Zone W2 dürfen die Abstände weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Geschlossene Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von max. 30 m ist jedoch zulässig.	[2] In der Zone W2 ist die geschlossene Bauweise[1] bis zu einer Gebäudelänge von max. 30 m zulässig.	*Näherbaurecht auch in der W2 ermöglichen (innere Verdichtung)*
	[3] In der Zone W2 darf an Hanglagen das Untergeschoss talseits ganz in Erscheinung treten, wobei die Gebäudehöhe einzuhalten ist.	[3] In der Zone W2 kann der Gemeinderat bei Gebäuden bis zu einer Fassadenlänge von 24 m gegenüber § 23 Abs. 2 BauV für Untergeschosse talseitig grössere Abgrabungen bis zu zwei Dritteln der Fassadenlänge bewilligen, sofern eine gute Gestaltung des Gebäude und der Umgebung vorliegt.	*Ergänzungen und Präzisierung der Formulierung (baurechtliche Definition) aufgrund abschliessender kant. Vorprüfung.*

[1] Bebauungsformen in geschlossener Bauweise sind z. B. die Blockrandbebauungen entlang eines Strassengevierts, Reihenhäuser oder aneinandergebaute Doppeleinfamilienhäuser

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
		[4] In der Zone W2 darf an Hanglagen das Untergeschoss talseits ganz in Erscheinung treten, wobei die talseitig gemessene Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden muss.	
	§ 6	**§ 11 Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3**	
Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3	[1] Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.	[1] Die Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3 ~~ist~~ sind bestimmt für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), öffentliche Bauten und Anlagen, Restaurants, Läden und Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte sind bis maximal 500m2 ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.	*Anpassung an (MBNO)* *Kleinbetriebe = Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, max. Nettoladenfläche wird ergänzt aufgrund 1. VP.* *WA2 wird im Labi neu eingeführt.*
	[2] Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Zone W3.	[2] Die Berechnung der ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche richtet sich nach ~~dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.~~ VSS-Norm 40 281.	*Anpassung gemäss neue Norm VSS 40 281.*
	[3] Zwischen reinen Gewerbebauten kann der allseitige Grenzabstand auf 4 m reduziert werden.	[3] Für reine Wohnbauten gelten bezüglich der zulässigen Ausnützung die Bestimmungen der Zone W2 und W3. Der Gemeinderat kann davon abweichen, wenn dadurch eine quartierverträgliche und gesamtheitlich bessere Lösung entsteht. [4] Zwischen reinen Gewerbebauten kann der allseitige Grenzabstand auf 4 m reduziert werden.	*dichtere Bauweise ermöglichen, jedoch unter Auflage einer besseren Gesamtlösung*
	§ 7	**§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	[1] Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	*redaktionell (MBNO)* *Neu gemäss M-BNO: Wiederspruch von § 8 BNO wurde bereinigt.*
		[2] Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. ~~Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe, min. aber von 4 m einzuhalten.~~ [3] Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.	*Die Schutzvorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung beinhalten die Ortsbild- und Denkmalpflege, ökologischen Ausgleich sowie Umweltschutz. Damit die Gemeinden die Einordnung von Freiräumen anhand verschiedener Anforderungen beurteilen können, sind die Freiräume in die Schutzvorschriften aufzunehmen.*
	§ 8	**§ 13 Spezialzone für Sportanlagen**	
Spezialzone für Sportanlagen	In der Spezialzone für Sportanlagen sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig. Lage, Abmessungen und Erschliessung der Bauten und Anlagen sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes im einzelnen festzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass einstweilen noch	[1] In der Spezialzone für Sportanlagen sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig. Lage, Abmessungen und Erschliessung der Bauten und Anlagen sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes im Einzelnen festzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass einstweilen	*redaktionell*

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
	nicht benötigte Flächen uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden können.	noch nicht benötigte Flächen uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden können.	
	§ 8[1]	**§ 14 Grünzone GR**	
Grünzone GR	[1] Die Grünzone Gr dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen.	[1] Die Grünzone GR dient der privaten gärtnerischen Nutzung und der Anlage von Biotopen. ~~und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen~~.	*Anpassung an (MBNO), aufgrund 1. VP, streichen und Ausnahmen in Abs. 3 erlauben*
	[2] In der Grünzone sind einzig Klein- und Anbauten (§ 18 ABauV), Tiefbauten (§ 19 ABauV) und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen für Biotope und Nutztiere zulässig.	[2] Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.	*«einheimischer» ergänzt aufgrund 1. kant. VP. Tiefbauten (entspr. IVHB Unterirdische und Unterniveaubauten) sind nicht mehr zulässig*
		[3] In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten ~~(Schöpfe, Kleintierställe etc.)~~, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.	*Anpassung nach 2. kantonaler Vorprüfung* *Ausnahmen aus ehem. Abs. 1 ergänzt*
		~~**3.2 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung**~~	
~~Generationengerechtes Wohnungsangebot~~		~~**§ 14**~~ ~~[1] Bei Bauvorhaben mit 8 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.~~	~~*Die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert die Bereitstellung seniorentauglicher Wohnungen in allen dazu – insbesondere bezüglich Erreichbarkeit – geeigneten Gebieten. Mit der Förderung von Wohnquartieren, die mehreren Generationen dienen können, wird elementaren gesellschaftlichen und individuellen Bedürfnissen entgegengekommen*~~ *Neuordnung der Paragrafen gemäss 2. kantonalen Vorprüfung. Vgl. § 4 BNO*
~~Zentrumsbereich~~		~~§ 15~~ ~~[1] Der Gemeinderat erstellt für das im Zonenplan als überlagerter Zentrumsbereich bezeichneten Gebiet in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept oder Teilkonzept zur Innenentwicklung und Stärkung des Zentrums.~~ ~~Das Konzept ist nötigenfalls mit einem Sondernutzungsplan umzusetzen.~~	~~*Die Zentrumszone ist eine überlagerte Zone, die der gezielten Innenentwicklung dient und bei Erfüllung der Anforderungen entsprechende Boni als Anreiz zugesteht.*~~ ~~*Gemäss juristischen Abklärungen kann die Gemeinde kann eine hochwertige Siedlungsentwicklung eigenständig formulieren. Basierend auf der Besprechung mit der Abteilung*~~

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	~~[2] Im überlagerten Zentrumsbereich haben Bauvorhaben neben den Mindestanforderungen gemäss § 21 Abs. 1 Baugesetz die nachfolgenden Vorgaben zu erfüllen:~~ ~~a) Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten sind bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden- und Aussenraumgestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen, so dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird.~~ ~~b) Es ist eine angemessene Nutzungsdichte in hochwertiger Gestaltung zu realisieren.~~ ~~c) Es ist ein Umgebungskonzept einzureichen, das aufzeigt, wie die Qualität der vorhandenen Freiräume erhöht oder, falls bereits eine hohe Qualität vorhanden ist, diese erhalten werden kann. Dabei ist die Versiegelung von Aussenflächen auf das Notwendigste zu beschränken und der Durchgrünungsgrad des Zentrumsbereichs ist zu erhöhen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Bepflanzungen zu verwenden.~~ ~~d) Nach Möglichkeit ist eine Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen und eine Anbindung an das Fusswegnetz auszuweisen.~~ ~~e) Gestaltung des Strassenraumes unter Berücksichtigung der Lärmbelastung. Umsetzung von städtebaulich verträglichen Lärmschutzmassnahmen.~~ ~~f) Umsetzung einer umweltschonenden Produktion von Wärme und Warmwasser.~~ ~~[3] Wenn diese Anforderungen erfüllt sind, wird die Fassadenhöhe um 3.00 m und die Ausnützung um 10% erhöht. Unter den gleichen Voraussetzungen ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig aber ohne darüberliegendes Dach-/Attikageschoss.~~ ~~[4] Für die Überbauung der Parzelle 190 und 191 gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Auf diese kann verzichtet werden, wenn die Anforderungen gemäss Abs. 2 erfüllt und eine Mindestausnutzung von 0.75 erreicht werden.~~ ~~[5] Zur Begutachtung aller bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, insbesondere bezüglich der Berücksichtigung den Anforderungen gemäss Abs. 2 und der Gestaltung, wählt der Gemeinderat eine Kommission, welche sich aus Vertretern der Gemeindebehörde sowie mindestens einer fachkundigen Person zusammensetzt. Sie steht Bauinteressenten und Architekten schon während der Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt) zur Verfügung und berät den Gemeinderat im Bewilligungsverfahren.~~	~~*Raumentwicklung wurde für das Schlüsselgebiet (Parzellen 190 und 191) eine GP-Pflicht festgelegt, um den Forderungen des Kantons entgegenzukommen siehe Einerseits soll bei Bauvorhaben im Gebiet ein Konzept erstellt werden und es sollen gewisse erhöhte Anforderungen erfüllt werden. Auf einen GP kann verzichtet werden, wenn die Anforderungen von § 14 Abs. 2 und eine Mindestausnützung von 0.75 im Bauprojekt erfüllt werden (§ 14 Abs. 4). Zudem wird zur Qualitätssicherung eine Kommission eingesetzt, welche sich aus Vertretern der Gemeindebehörde und mind. einer Fachperson zusammensetzt (§ 14 Abs. 5).*~~ *Neuordnung der Paragrafen gemäss 2. und abschliessender kantonalen Vorprüfung. Vgl. BNO § 7 Abs. 3 (GP Zentrumsbereich) und § 5 (Beiratskommission)*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
~~Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung~~	~~[6] Der Gemeinderat erstellt für die im Zonenplan als Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung bezeichneten Gebiete in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie unter Beizug von Fachleuten frühzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Siedlungserneuerung.~~ ~~Das Konzept ist nötigenfalls mit einem Sondernutzungsplan und einer Landumlegung umzusetzen.~~	*~~Möglichkeit für Bebauungskonzept oder Gestaltungsplan.~~* *Neuordnung der Paragrafen gemäss 2. kantonalen Vorprüfung. Vgl. § 4 BNO*
3.2 Landwirtschaftszone	**3.2 Landwirtschaftszone**	
§ 9	**§ 15 Landwirtschaftszone**	
Landwirtschaftszone [1] Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.	~~[1] Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.~~	*formale Anpassung (MBNO): «überwiegend» gestrichen; die zulässige Nutzung richtet sich nach dem Bundesrecht. Nicht mehr Teil der MBNO*
[2] Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.	~~[2] Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.~~	*formale Anpassung (MBNO)*
[3] Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche, Interessen entgegenstehen.	~~[3] Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.~~	*Anpassung gemäss MBNO* *Redaktionell*
	[1] In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG).	*Anpassung gemäss neue Musterbestimmung*
	~~[2] Für alle Bauten und Anlagen ist – unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen.~~	*Gestrichen, da schon in § 16 Abs. 1 enthalten.*
	[2] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
§ 10	**§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone**	
Bauten in der Landwirtschaftszone [1] Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen.	[1] Für alle Bauten und Anlagen ist ein - in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen - optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut ins Landschaftsbild einzufügen.	*formale Anpassung (MBNO)*
[2] Für Wohnbauten sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.	[2] Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassaden- und Gesamthöhen sowie Gebäudelängen von der ~~Gemeinderat~~ Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.	*Präzisierung der Formulierung (baurechtliche Definition), neue Definition gemäss IVHB* *Anpassung nach 2. kantonaler Vorprüfung* *Neue Definition gemäss IVHB in MBNO mit Gesamthöhe ersetzt*
[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	~~[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.~~	
3.3 Schutzzonen	**3.3 Schutzzonen**	*Ergänzung Blocktitel*
§ 11	**§ 17 Naturschutzzone im Kulturland**	
Naturschutzzone im Kulturland [1] In der Naturschutzzone sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.	[1] Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	*Neu gemäss M-BNO, falls mit dem Landschaftsinventar weitere Schutzzonen im Kulturlandplan festgelegt werden.*
„Graströchni“ [2] Als Naturschutzzone ist das Naturreservat "Graströchni" bezeichnet. Es soll als Lebensraum für schutzwürdige und geschützte Tiere und Pflanzen und als Rastplatz für Zugvögel erhalten bleiben. Pflege und Unterhalt richten sich nach dem Pflegeplan.	[2] Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.	
Uferschutzstreifen [3] Entlang der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gewässer gilt ein Streifen von 3 m Breite ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand als Uferschutzstreifen, der, soweit er nicht bestockt ist, nur als Heuwiese genutzt werden darf.	[3] In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.	
	[4] Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.	
	[5] Naturschutzzonen dürfen ausnahmsweise betreten werden: a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.	*nur soweit erforderlich zu bezeichnen*
	[6] Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.	*Neu in Absatz 7 Tabelle Naturschutzzonen* *Neu unter Gewässerraumzone geregelt*

Geltende Fassung	Revision	*Bemerkungen*

Tabelle Natur-
schutzzonen

Tabelle mit den Schutzzielen und den Bewirtschaftungs- und Unterhalts- sowie Nutzungseinschränkungen gemäss Landschaftsinventar. Ergänzt mit Inventarnummern

Neue BNO

[7] Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	**Bezeichnung im Plan**	**Schutzziel** **(erhalten/fördern)**	**Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen**	**Gebiete / Inventar-Nr.**
Naturschutzzone Graströchni	NSG gelb	Erhalt als Lebensraum für schutzwürdige und geschützte Tiere und Pflanzen und als Rastplatz für Zugvögel	Pflege und Unterhalt richten sich nach dem Pflegeplan.	Graströchni / Inventar-Nr. Gr 1440
Extensive Wiese	EW hellgrün	Artenreiche (Heu-) Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, aufkommende Gehölze roden, jährlich 1 – 2 mal mähen und Schnittgut abführen bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.	Extensive Wiese / Inventar-Nr. EW 1441

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	**3.4 Überlagerte Schutzzonen**	
		§ 18 Landschaftsschutzzone	*Alte BNO Art. 13*
Landschafts-schutzzone		1 Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.	*Neu gemäss M-BNO*
		2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.	
		3 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege ~~sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung,~~ Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	*Zu streichen; abgedeckt mit «kleinere Terrainveränerungen», da diese ohnehin klein auszufallen haben.*
		4 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.	
	§ 12	**§ 19 Naturschutzzone Wald**	
Naturschutz-zone Wald	1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	*Neu gemäss M-BNO*
	2 Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.	2 Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau).	*kleinflächigem Waldeigentum: kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald, Hinweis auf § 28 Vo Waldgesetz.*
		3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 80 % und Exoten (z. B.	*seltene Waldgesellschaften: vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen

Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortsheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

unter www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen

Ausprägung Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald (Hubel/ Ghürst)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N
Naturschutzzone Stübis	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Waldreservat und Altholzinsel gemäss Vereinbarung mit Kanton	N
~~Auffüll- und Rekultivierungszone Kiesgrube~~ Naturschutzzone Am Schöftler	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraumes	Gemäss Vereinbarung mit Kanton	N

Naturschutzzone Stübis wurde noch ergänzt. Die Vereinbarung umfasst neben dem Gebiet Stübis auch Flächen auf der Nachbargemeinde Schöftland.

Stufige Waldränder werden über die Waldnutzung geplant und neu in Tabelle § 21 geregelt

Anpassung und Ergänzung nach 2. kantonaler Vorprüfung

Waldränder

[3] Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen Waldmantels mit Strauchsaum sind die biologisch wertvollen Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen bzw. zu erhalten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

Neu in § 17

§ 13

Landschaftsschutzzone

[1] Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaften in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

[2] Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 9, Abs. 1.

[3] Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

~~**3.6 Gewässerraumzone**~~

Neu gemäss MBNO. Der Gewässerraum ist entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung (§ 127 BauG sowie Art. 41 a GSchV) auszuscheiden

Die entsprechende Gewässerraumzone bzw. der Gewässerraum wird der Grundnutzung überlagert, deren Bestimmungen gelten,

Gewässerraumzone ~~(Überlagerte Zone)~~

§ 20 Gewässerraumzone

~~[1] Als Gewässerraumzone respektive Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragene und vermasste Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.~~

~~[2] Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist~~

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	~~geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.~~ [2]	*sofern im Absatz 2 nichts anderes bestimmt wird.*
	[1] Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.	*Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV geregelt.*
	[2] Innerhalb der Gewässerraumzone beziehungsweise des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).	*Ufervegetation wird ebenfalls geschützt* *Anpassung gemäss neue Musterbestimmung*
	[3] Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.	
	[4] ~~Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden.~~	*Gemäss kant. VP Gestrichen, da alle eingedolten Abschnitte dargestellt und vermasst sind*
~~Fliessgewässerzone~~ Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	**§ 21 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern**	*Aufgrund neuer Weisungen und der Tatsache, dass keine Uferstreifen mehr ausgeschieden werden, wird kein Fliessgewässerraum ausgeschieden § 20 wird mit § 19 zusammengeführt.*
	~~[3] Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist der Gewässerraum den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.~~	*Trotz Verzicht gelten übergeordnete Bewirtschaftungseinschränkungen (extensive Bewirtschaftung) wie:*
	~~[4] Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.~~	*Düngeverbot: 3 m ab Uferlinie (ChemRRV)* *Verbot Pflanzenschutzmittel: 6 m ab Uferlinie (DZV)*
	~~[5] Bei sehr kleinen Bächen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 50 cm über längere Abschnitte wird auf einen Gewässerraum verzichtet.~~	*Bei sehr kleinen Bächen wird auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet.*
	~~[6] Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen. Der Abstand wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.~~	*Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle bzw. ab Innenkante der Bachleitung gemessen.* *Anpassung gemäss neue Musterbestimmung*
	[1] Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht	

[2] Hinweis für **eingedolte** Gewässer: Gemäss Art. 41c Abs. 6 GSchV gelten die in den Abs. 3 und 4 des Art. 41c GSchV genannten Einschränkungen (Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Gebot zur externen Bewirtschaftung) bei Gewässerräumen von eingedolten Gewässern nicht.

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.	
3.5 Schutzobjekte	**3.5 Schutzobjekte**	
§ 14	**§ 22 Naturobjekte**	
Naturobjekte *Hochstammobstbäume* Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.	[1] Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. [2] Wenn es für den Strassenausbau oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gemäss § 112 BauG nachweislich notwendig ist, kann a) eine vollständige oder teilweise Beseitigung der Baumreihen BR 1489, BR 1490 und BR 1497 zugelassen werden; b) der Baum Hf 1492 ersetzt oder an einem anderen Standort gepflanzt werden. [3] Folgende Naturobjekte sind geschützt:	*Vorschlag zur Einleitung der Tabelle Naturobjekte* *Neuformulierung im Rahmen Bereinigung der abschliessenden kant. Vorprüfung.*

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungseinschränkung
Baumreihen	Br Grüne Punktereihe	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer
Hecken mit Pufferstreifen	H	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite
Feld- und Einzelbäume	Hf Grüner Punkt	- Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher	Te	- Laichgebiet, Brutbiotop	- Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Verbuschung und Verlandung eindämmen
Ruderalstandort	Ru	- Ruderalfläche mit Gehölzen, Stein-Kleinstrukturen und Kleinweiher als wertvoller	- Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

(Neu) Tabelle Naturobjekte:

Pflanzenschutzmittel dürfen in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von 3 Metern Breite entlang von Hecken und Feldgehölzen nicht verwendet werden. Dasselbe gilt für Dünger. Die Eidgenössische Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) und die Direktzahlungsverordnung (DZV) verlangen beidseitig einer Hecke (ausser sie grenzt an einen Weg oder eine Strasse) einen 3 Meter breiten, nicht gedüngten und nicht mit Pflanzenschutzmittel behandelten Krautsaum. (Quelle: bio-suisse.ch)

Geltende Fassung		Revision		Bemerkungen
		Lebensraum für Insekten und Amphibien		
Geschützter Waldrand	Gw	- Vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Einen vorgelagerten Krautsaum von 2 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) - Die Pflege und Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Bewirtschaftungsgrundsätzen im Sinne von Art. 20 des Waldgesetzes (WaG)	*Waldränder wurden mit dem Förster besprochen und im Bauzonen- und Kulturlandplan eingezeichnet.* *Anpassung und Ergänzung nach 2. kantonaler Vorprüfung*
Grubenbiotop „Am Schöftler“	Gr 1442	- Schutz, Erhaltung und Förderung von wertvollem Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Amphibien	- Gemäss Vereinbarung mit Kanton	*Anpassung und Ergänzung nach 2. kantonaler Vorprüfung*
Hochstamm-Obstgärten	Ow	- ökologisch hochwertiger Lebensraum - landschaftsprägendes Element - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Der Bestand ist zu erhalten - Abgehende Bäume sind wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Zusätzliche Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen (ab 4 Bäumen) von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln. - die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen bzw. beraten - Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen - Die Details sind nach Bedarf in einer Vollzugsrichtlinie gemäss § 56 BNO zu definieren.	*Hochstammobstgarten; zusätzliche Neupflanzungen sind erwünscht.* *Präzisierung Anzahl Bäume aufgrund Bereinigung der abschliessenden kant. Vorprüfung.* *Präzisierung / Abstimmung betreffend Bedarf aufgrund Bereinigung der abschliessenden kant. Vorprüfung.*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
~~Hochstamm-obstbäume~~	~~**§ 23**~~ ~~[1] Der Gemeinderat kann Hilfe anbieten bezüglich Hochstammobstbäume Fachberatung, Problemlösung, Hilfestellungen bei der Pflege, Mitfinanzierung von Baumsanitär-Massnahmen und Ersatzmöglichkeiten. Für das Fällen von Hochstammobstbäumen (egal ob im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet oder nicht) (gem. Landschaftsinventar, egal ob geschützt oder nicht geschützt) braucht es eine Meldepflicht bei der Gemeinde. Bei nicht einhalten der Meldepflicht wird dem Eigentümer die Ersatzpflicht für das betreffende Objekt auferlegt. Bei massgebenden Eingriffen wird der Natur- und Vogelschutzverein Holziken in die Diskussion einbezogen (Mitspracherecht mit Zweier-Delegation). Die Inventarverwaltung obliegt der Gemeindeverwaltung und kann bei Bedarf an eine externe Person (Baumverantwortlicher) oder einen lokalen Verein delegiert werden. Für die Regelung der Einzelheiten des Vorgehens zum Erhalt der Hochstammobstbäume erlässt der Gemeinderat ein separates Reglement.~~	~~Ergänzung betreffend Regelung des Vorgehens zur Erhaltung der Hochstammobstbäume aufgrund der Mitwirkung (REPLA)~~ ~~Text wurde mit Victor Condrau abgesprochen und präzisiert.~~ Gestrichen nach 2. kantonaler Vorprüfung. Vgl. § 22 BNO
§ 15 *Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze, Einzelbäume* [1] Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume, Hecken, (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. [2] Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn bei Hecken die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. [3] Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert der Hecke nicht vermindert werden.		*Neu in Tabelle § 22*
§ 17 ~~Gebäude mit Substanz-schutz~~ Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung Die im Bauzonen- und Kulturlandplan als solche bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.	**§ 23 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung** [1] Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar und zur Orientierung im allgemeinen Nutzungsplan aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzumfang. [2] Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.	*Neu: Statt den Schutz direkt in der BNO vorzusehen kann auch die **alternative Schutzkonzeption** von der Gemeinde gewählt werden. Mit dieser werden die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung nicht mehr direkt in der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt. Vielmehr wird in der BNO die Kompetenz für Unterschutzstellungen dem*

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
		[3] Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.	*Gemeinderat übertragen und das dafür nötige ausführende Recht geregelt.*
		[4] Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.	
		[5] Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.	
		[6] Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.	
		[7] Die unter Schutz gestellten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.	
Beiträge	die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen	**§ 24 Beiträge** [1] Der Gemeinderat kann Beiträge an die Kosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei Baudenkmälern von kommunaler Bedeutung leisten. Er erlässt dazu ein Reglement. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.	*Neu Mit Beiträgen an die Bauberatung und/oder an Planungsaufwendungen können Vorhaben frühzeitig optimiert werden. Beiträge an eine Restaurierung helfen, einen allfälligen Sonderaufwand für bauliche Massnahmen zu decken. Finanzielle Beiträge wirken motivierend auf die Eigentümer und sind eine Form der Anerkennung der Leistungen im öffentlichen Interesse.*
~~Übergangsrecht~~		~~**§ 25**~~ ~~[1] Kommunale Unterschutzstellungen nach bisherigem Recht behalten bis zur Neubeurteilung durch den Gemeinderat ihre Gültigkeit gemäss alter Nutzungsplanung. Neubeurteilungen erfolgen durch den Gemeinderat nach den obenstehenden Bestimmungen.~~ ~~[2] Bis zu einer allfälligen Neubeurteilung gemäss § 24 Abs. 1 BNO, sind die im Bauzonen und Kulturlandplan als altrechtlich bezeichneten im Anhang aufgelisteten Gebäude in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des~~	~~*Wenn ein Wechsel der Schutzkonzeption auf kommunaler Ebene vollzogen wird, soll sichergestellt sein, dass ein bisheriger Schutz in Kraft bleibt. Neubeurteilungen (z.B. Festlegung des Schutzumfangs oder Schutzentlasssung) erfolgen nach den neuen Bestimmungen der alternativen Schutzkonzeption.*~~

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	~~bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.~~	
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	**3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**	
§ 18		*Paragraf wird gestrichen, da es keine Übergangszone mehr gibt.*
Übergangszone [1] Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone. [2] Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig. [3] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		
§ 19	**§ 25 ~~Materialabbau- und~~ Rekultivierungszone**	
Materialabbau- und Rekultivierungszone [1] Die Rekultivierungszone ist für die Sanierung der bestehenden Kiesgrube bestimmt. Als Nachnutzungen sind zulässig: Aufforstung, Kompostieranlage, Umschlagplatz für Kies und sauberes Aushubmaterial etc. Art und Lage der einzelnen Nutzungen werden in einem Rekultivierungsplan festgelegt. Dabei sind die Anliegen des Naturschutzes gebührend zu berücksichtigen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass dafür geeignete Teile der Grube dauernd als Lebensraum für Amphibien erhalten bleiben. [2] Die Rekultivierung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus. [3] Wenn im Rahmen der Rekultivierung ein beschränkter weiterer Materialabbau nötig ist, sind die einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden zu beachten.	~~[1] Die Materialabbauzone M dient dem Abbau von Kies/Gestein.~~ ~~[2] In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.~~ ~~[3] Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.~~ ~~[4] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.~~ [1] Rekultivierungsgebiete, in denen eine überlagernde Nachnutzung als Naturschutzzone ehemalige Kiesgrube «Am Schöftler» festgelegt ist, sind als Lebensraum einheimischer Tiere und Pflanzen herzurichten. Die Nutzung und Detailgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen der Naturschutzzone und der im Rahmen der Baubewilligung festgelegten Rekultivierung und Endgestaltungsplan. [2] Während der Rekultivierungsphase sind zur Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere, Pflanzen und Pflanzengesellschaften geeignete Ruderalstandorte und Feuchtstellen in angemessenem Umfang zu belassen bzw. zu schaffen.	~~*Neu gemäss MBNO*~~ *Anpassung und Ergänzung nach 2. kantonaler Vorprüfung.*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	3.7 Gefahren- und Überflutungszonen	
Freihaltezone Hochwasser	**§ 26 Freihaltezone Hochwasser**	
	[1] Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.	*Neu gemäss M-BNO. Entlang der Uerke. Das Extremhochwasserereignis vom 8. Juli 2017 hat gezeigt, welche Bereiche entlang der Uerke bei einem Starkniederschlagser-eignis überschwemmt werden. Für die Fest-legung der Freihaltezone Hochwasser ist die Ereignisanalyse Uerkental Hochwasser (siehe Beilage) einzubeziehen. Die Flächen können direkt von der Ereignisanalyse über-nommen werden.*
	[2] Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.	
	[3] Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	
	[4] 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] Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn: - erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können, - keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden, - die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.	
	[6] In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.	

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
~~Hochwasser-gefährdetes Gebiet im Kul-turland~~	~~§ 28~~ ~~1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass~~ ~~- in dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,~~ ~~- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und~~ ~~- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.~~ ~~2 Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährlichen Hochwassers HQ100 auszurichten.~~ ~~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.~~	*Neu seit Nov. 2021 übergeordnet in § 36c Abs. 1 BauV geregelt.*
Hochwasser-gefahrenzone	**§ 27 Hochwassergefahrenzone** 1 Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungs-zonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. 2 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 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 hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) 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.~~ 3 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte	*Neu gemäss M-BNO* *Für HWZ 1* *Abs. 3 und 4 neu in § 36c BauV geregelt. Hinweis auf § 36c BauV als finalen Absatz ergänzen gemäss neuer kant. Vorgaben.*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. 4 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen. 5 § 36c BauV bleibt anwendbar.	
	~~§ 29~~	
~~Oberflächen-wasserschutz~~	~~1 In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.~~ ~~2 Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.~~ ~~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.~~	~~*Neu gemäss M-BNO*~~ ~~*Bei Neu-, Um- und Anbauten in bzw. unterhalb von Hangflächen ist der Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) zu berücksichtigen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).*~~ *Übergeordnet geregelt in Bestimmungen in § 36c BauV*
4. Definitionen	**4. Baubegriffe und Messweisen**	
	4.1 Arealüberbauungen	
Zonenzulässigkeit, Arealgrösse	**§ 28 Arealüberbauungen** ~~Arealüberbauungen (§§ 18 + 32 BauV)~~ ~~Zonenzulässigkeit, Arealgrösse~~ 1 Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WA2, W3 und WA3 zulässig. Sie sind dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare ~~Landfläche~~ Grundstückfläche folgende Minimalwerte aufweist: Zone W3 ; WA3 : 3000 m2 Zone W2 ; WA2 : 2000 m2	*Verweis zu streichen* *Anpassung gemäss Ziff. 8. 1 Anhang 1 BauV.*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen entspricht und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt.	
zulässige Ausnützung	[2] Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig. In den Zonen W2, WA2, W3 und WA3 darf die Ausnützungsziffer um 20 % erhöht werden.	*Ein zusätzliches Vollgeschoss soll nur im Gebiet Labi (Angleichung an bestehende Arealüberbauung) ermöglicht werden. In den übrigen Gebieten ist die Verdichtung nur in der Fläche möglich.* *Ausnützung wird auf 20% erhöht, damit mit dem Bonus von zusätzlichem Vollgeschoss ohne zusätzlichem Dach-/Attikageschoss schlechter gefahren wird als in der Regelbauweise.*
Geschossigkeit / Fassaden- und Gesamthöhen	[3] Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Fassadenhöhe in den Zonen W2 (ausgenommen W2 im Labi), WA2, W3 und WA3 gegenüber dem Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird. [4] In der Zone W2 und WA2 im Gebiet Labi darf zusätzlich ~~die Fassaden- und~~ auch die Gesamthöhe um 3.00 m erhöht werden. [5] Wird in der Zone W2 und WA2 im Gebiet Labi zum zusätzlichen Vollgeschoss hinzu ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erstellt, ist die Überbauung bezüglich Fassaden- und Gesamthöhe zum Kulturland hin abzustufen (minus ein Geschoss). Gegenüber dem Kulturland ist ein Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten.	*Gemäss § 21 Abs. 4 BauV dürfen Arealüberbauungen auch in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen: Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform), Grenz- und Gebäudeabstände, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengernässe Grenzabstand einzuhalten ist. Anpassung aufgrund kant. VP.* *Ein zusätzliches Geschoss kann in allen übrigen Zonen ermöglicht werden, wenn dadurch die Gesamthöhe der Regelbauweise nicht überschritten wird.*
	4.2 Nutzungsboni	
	§ 29 Nutzungsbonus	*Bereinigung des Layouts und Paragrafen*
	~~Nutzungsbonus~~	
	[1] Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnützungsbonus gefördert:	
	~~[2] Flächen im Eingangsgeschoss, die speziell der Erschliessung eines Gebäudes für Gehbehinderte dienen, bis 10 m² pro Hauseingang~~.	*Ist zu streichen*
	[2] Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z. B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um maximal 20 m2 pro Wohneinheit erhöht werden. Von diesem Nutzungsbonus profitieren nur Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle.	*Ergänzung gem kant. VP*

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
		[3] Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der anrechenbaren Geschossflächen. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.	
		~~**4.2 Störmass von Betrieben**~~	
	§ 20	~~**§ 31**~~	
Nicht, mässig, stark störende Betriebe	[1] Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. [2] Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. [3] Betriebe, die nicht unter die Bestimmungen von Abs. 1 oder 2 fallen, und solche, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.	~~[1] Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.~~ ~~[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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.~~	*§ 32 ist seit 25. Aug. 2021 übergeordnet in § 15c BauV geregelt*
~~Nettoladenfläche~~			*Nettoladenflächen sind seit 25.08.2021 übergeordnet in § 15d BauV geregelt*
		4.3 Abstände	
	§ 21	**§ 30 Abstand gegenüber dem Kulturland**	
Abstand gegenüber dem Kulturland	[1] Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. [2] Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).	[1] Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. [2] Dieser Grenzabstand ~~kann~~ darf mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2.0 m reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG), soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. [3] Ist keine Parzellengrenze vorhanden beträgt der Abstand gegenüber Kulturland 2.0 m. [4] Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber dem Kulturland ein Grenzabstand von 2.0 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft bis auf 60 cm reduziert werden ~~kann.~~ darf, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.	*Der Grenzabstand kann geregelt werden (§ 28 + § 29 BauV). Betrifft v.a. Stütz- und Einfriedungsmauern.* *Anpassungen gemäss BGE 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
§ 22	**§ 31** ~~Ungleiche Verteilung der Grenzabstände~~ **Grenz- und Gebäudeabstände**	*Anpassung gemäss 2. kantonaler VP*
~~Ungleiche Verteilung der Grenzabstände~~	[1] Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.	
[1] Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Diese Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.		
Grenz- und Gebäudeabstände	[2] Werden die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben, hat sich die neu erstellte Baute gut in das Orts- und Quartierbild einzufügen.	
[2] Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade ist in der Regel die Süd- oder Westseite. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat abweichende Festlegungen treffen.		
[3] Ab einer Gebäudelänge von 15 m erhöht sich der kleine Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.	[3] Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.	*Mehrlängenzuschläge nicht mehr notwendig (Beitrag zur inneren Verdichtung)*
	[4] Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Grenzabstand ist einzuhalten.	
	~~[5] Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade ist in der Regel die Süd- oder Westseite. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat abweichende Festlegungen treffen.~~	*Absatz 5 wird gestrichen, da Definition grosse Grenzabstand im §26 BauV geregelt wird*
	§ 32 Strassenabstände	
Strassenabstand Parkfelder	[1] Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.50 m.	
Strassenabstand Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Hecken	[2] Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen bis zu einer Höhe von 2.0 m gilt bei Gemeindestrassen und Privatstrassen von 5.00 m und mehr Breite kein Strassenabstand. Beträgt die Breite dieser Strassen weniger als 5.00 m, haben auch Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen einen Abstand von 0.50 m einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- oder Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von §§ 28 und 29 BauV sinngemäss und müssen um die Mehrhöhe von der Grenze zurückversetzt werden. Bei Hecken ist die Stockmitte so anzuordnen, dass die Äste und Zweige nicht in die Fahrbahn, Geh- oder Radweg hineinreichen. Die Sichtzonen müssen eingehalten werden.	*BauG § 111 regelt den Abstand gegenüber Gemeindestrassen mit 60 cm, wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt.* *Ergänzung gem. 1. VP*
Einfriedungen und Hecken	[3] Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. Aufweisen. Hecken dürfen nicht in den Strassenraum hinein reichen.	

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	~~4 Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat unter Wahrung der Verkehrssicherheit und Sichtzonen die Abstände verringern.~~	*Übergeordnet geregelt in § 67 BauG*
Grenzabstand Einfriedungen und Hecken	**§ 33 Grenzabstand Einfriedungen und Hecken** 1 Einfriedungen und Hecken dürfen bis 2.00 m Höhe an die Grenze gestellt werden, höhere Einfriedungen und Hecken sind, um das Mehrmass der Höhe zurückzusetzen. Einfriedungen baulicher Art die höher sind als 2 m sind nur zulässig, wenn sie sich gut in die Quartierumgebung einpassen.	
5. Bauvorschriften	**5. Bauvorschriften**	
5.1 Baureife, Erschliessung	~~**5.1 Baureife, Erschliessung**~~	
§ 23	~~**§ 35**~~	*Übergeordnet geregelt in § 101 Abs. 2 BauG*
Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen 1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.	~~1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.~~ ~~2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.~~ ~~3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.~~	*Redaktionell* *§ 37 Abs. 2, 3 sind seit 25.08.2021 übergeordnet in § 19 Abs. 3 BauV geregelt*
5.2 Technische Bauvorschriften	**5.1 Technische Bauvorschriften**	
§ 24	**§ 34 Allgemeine Anforderungen**	
Allgemeine Anforderungen 1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. 2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.	1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren. 2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. ~~und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern~~. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	*formale Anpassung (MBNO)*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
Energie-effizienz	**§ 35 Energieeffizienz** [1] Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, kann der Gemeinderat die Prüfung eines Anschlusses namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verlangen.	*Gemäss § 14 EnG (Energiegesetz) können die Gemeinden in Nutzungsplänen strengere energetische Anforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen festlegen, als das EnG dies verlangt und gestützt auf eine kommunale Energieplanung die Grundeigentümer verpflichten, ihre Heizungsanlage an ein öff. Leitungsnetz für Fernwärme, das Abwärme od. erneuerbare Energien nutzt, anzuschliessen.*
Aussenisolation	**§ 25** Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.	~~**§ 36**~~ ~~[1] Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.~~	*Hinweise:* *a) Gemäss § 36 streichen: Regelung geht weiter als BauV § 33 Abs. 1. Gemäss § 33 Abs. 1 BauV ist eine Überschreitung bis max. 20 cm zulässig.* *b) Gemäss § 33 Abs. 1 BauV gilt: «Wärmedämmung: Wird die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung stärker als 35 cm, ist sie für die Berechnung der Baumassenziffer (BMZ) und der Ausnützungsziffer (AZ) nur mit 35 cm zu berücksichtigen.»*
Ausrichtung der Wohnungen	**§ 26** Die Orientierung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.	**§ 36 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 zu vermeiden.	*formale Anpassung (MBNO)*
~~Raummasse~~ ~~Fenstergrössen~~	**§ 27** Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nachstehende Masse: Raumhöhe - Vollgeschoss — mind. 2.30 m - Dachgeschoss — mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche	**§ 37** ~~[1] a) Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nachstehende Masse:~~ ~~Lichte Höhe~~ ~~- Vollgeschoss — mind. 2.40 m~~ ~~- Dachgeschoss — mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche~~ ~~Fensterfläche — mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)~~ ~~Dachflächenfenster: — Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung)~~	*Neue § 43 Abs. 1 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 36a BauV geregelt* *redaktionell*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
Fensterfläche min. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)	~~bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden~~.	*formale Ergänzung (MBNO)*
~~Nebenräume~~	~~b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern~~ ~~- Abstellraum oder Einbauschränke pro Wohnung: mind. 4 m2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)~~ ~~- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m2~~ ~~- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m2 zusätzlich~~	*Neu gemäss M-BNO* *Bereinigung des Layouts und Marginalien gemäss 2. K VP*
Garten-, Terrassen- und Balkonflächen	1 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). 2 Bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.	
	§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	1 Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen wird vom Gemeinderat erst nach erfolgter Baukontrolle freigegeben. 2 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.	*Präzisierung des Praxisablaufs* *Neu gemäss M-BNO*
	5.3 Ausstattung	
§ 28	**§ 39 Spielgeräte, Kinderwagen**	
Spielgeräte, Kinderwagen In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, ~~Velos~~, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.	*Ergänzung gemäss M-BNO* *Velo streichen, da Velo-PP kantonal abschliessend geregelt sind.*
§ 29	**§ 40 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen**	
Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.	1 Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und ~~Ruheflächen~~ Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. 2 Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.	*auch allgemeine Anlagen (inkl. Spielplätzen) verlangen, neue Definition (BauG)* *Neu gemäss M-BNO* *Anpassung der Begriffe nach 2.kVP*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	3 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.	
	4 Spiel-, Aufenthalts- und ~~Ruheflächen~~ Erholungsflächen sind, sofern sinnvoll und technisch machbar, zu begrünen und zu beschatten.	*Anpassung aufgrund 1. kant. VP*
	§ 41 Öffentlich zugänglicher Raum	
Öffentlich zugänglicher Raum	1 Bei Gesamt- und Arealüberbauungen sind die öffentlich zugänglichen Räume zu definieren.	*Der öffentliche Raum ist die Visitenkarte der Gemeinde. Dazu gehören nicht nur die sich im Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Areale, sondern auch jene Räume, welche der Öffentlichkeit zugänglich sind, so zum Beispiel auch Aussenbereiche von Wohnüberbauungen, Aussenräume in Gewerbegebieten, Innenstadtbereiche usw. Eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums trägt wesentlich dazu bei, angenehme und sichere Aufenthaltsbereiche und Begegnungsräume zu schaffen und damit einem wichtigen gesellschaftlichen Bedürfnis nachzukommen. Für ein sinnvolles und friedliches Miteinander im öffentlich zugänglichen Raum sind die unterschiedlichen Wert- und Anspruchshaltungen bei der Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. (gemäss M-BNO)*
	2 Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Strassen und Wege etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.	
	3 Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen.	
	4 Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.	
	5 Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.	
	6 Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.	
	7 Es sind beschattete und durchgrünte Bereiche einzurichten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Sofern technisch machbar, sind an geeigneten Stellen Baumpflanzungen vorzusehen. Bei der Wahl der Gehölze sind standortgerechte, einheimische Arten zu bevorzugen.	*Anpassung aufgrund 1. kant. VP*
	8 Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.	
Strassenraumgestaltung	**§ 42 Strassenraumgestaltung**	
	1 Entlang von Gemeinde- und Privatstrassen sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m auf der gesamten Anstosslänge zulässig. Höhere bauliche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 m sind auf maximal 1/3 der Anstosslänge zulässig.	*Betonung des Strassenraums entlang der Hauptstrasse. Strassenräume sollen nicht nur als Verkehrsachsen, sondern auch als Verbindungselemente der angrenzenden Siedlungsteile behandelt werden.*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	Natürliche Einfriedungen dürfen auf der gesamten Anstosslänge bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 m realisiert werden. [2] Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen gestaltet werden.	*Hauptstrasse soll nicht komplett gerahmt sein mit Stein-/Metall- oder Holzwänden. Niedrige und nur partiell höhere Einfriedungen sollen möglich bleiben.*
~~Besucherparkplätze~~ Besucherparkfelder	**§ 43 Besucherparkfelder** [1] Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen verlangen, dass bei Mehrfamilienhäusern ~~ab acht Wohneinheiten~~ für Besucher bis zu 33% der Bewohner-Parkfelder erstellt werden. Das Ausmass der zusätzlichen Abweichung ist vom Gemeinderat fallweise festzulegen, wobei ein Gleichgewicht zwischen ~~Parkplatzangebot~~ Parkfeldangebot und ~~Parkplatznachfrage~~ Parkfeldnachfrage gewahrt werden muss.	*Ist:10 % Besucher-PP: Bei 10 Bewohner-PP entspricht das 1 zusätzlichen Besucher-PP.* *50% wird als schwierig erachtet. Vorschlag 33%* *Man will Laternenparkplätze vermeiden.* *Anpassung der Begriffe nach 2.kVP*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
6. Schutzvorschriften	**6. Schutzvorschriften**	
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	**6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege**	
§ 30	**§ 44 Ortsbildschutz**	
Ortsbildschutz [1] Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.	~~[1] Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:~~ ~~a) Stellung und Wirkung im Strassenraum~~ ~~b) Proportionen und Dimension der Baukuben,~~ ~~c) Form, Staffelung, Gliederung der Bauten,~~ ~~d) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten~~ ~~e) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern~~ ~~f) Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten~~ ~~g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen und Bepflanzung~~	*§ 49 Abs. 1 ist seit 25.08.2021 übergeordnet in § 15e Abs. 3 BauV geregelt)*
[2] Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen a) zusätzliche Unterlagen wie Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw. verlangen, b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten, c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen, d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	[1] Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	*Ergänzung gemäss M-BNO Übernahme der bestehenden Regelung mit einer leichten Formulierungsänderung sowie Vermerk bezüglich der Kostenfolge* *Formulierungen zusammengeführt und Nummerierung angepasst.*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	§ 45 Freiraumentwicklung	
Freiraument-wicklung	[1] Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Freiräume nach folgenden Kriterien: 1. Identität 2. Nutzungsvielfalt 3. Aktiverholung 4. Naturerfahrung und Landschaftserlebnis 5. Naturhaushalt 6. Lebensräume für Flora und Fauna 7. Standortqualität 8. Strassenraum und Fuss- und Radverkehr	*Neu gemäss M-BNO:* *Da in der Bauverordnung zum Baugesetz, in Ziffer 10. "Befreiung von der Baubewilligungspflicht und vereinfachtes Verfahren", verschiedene Bauten und Anlagen von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden, ist eine Beurteilung von Freiräumen innerhalb der Siedlung nur beschränkt möglich. Es empfiehlt sich daher, in den einzelnen Zonenvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung Ergänzungsvorschriften zu den Freiräumen aufzunehmen.*
	[2] Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft: a) zusätzliche Unterlagen (Materialangaben und -muster, Ansichten, Visualisierungen, Aufnahmepläne des Altbestandes, etc.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Gestaltungen eine Begutachtung durch eine ausgewiesene Fachperson verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	*Formulierungen zusammengeführt und Nummerierung angepasst.*
Dachgestal-tung	**§ 46 Dachgestaltung** [1] Bei Neu- und Umbauten sind Flachdächer von Gebäuden grösser als 40 m2 Grundfläche und/oder höher als 3 m, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, zu begrünen, sofern keine Solaranlage installiert wird. Kombinationen von Begrünung und Solaranlagen sind zugelassen.	*Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren* *Präzisierung ab wann Flachdächer zu begrünen sind. Analogie zur Definition Klein- und Anbauten.*
	§ 31	**§ 47 Aussenraumgestaltung**
Aussenraum-gestaltung	[1] Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.	[1] Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.	

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
[2] Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.	[2] Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.	*Ergänzung aufgrund Mitwirkungsverfahren*
[3] Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.	[3] Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch mit einem Umgebungsplan auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. [4] Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. [5] Die Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Bauten realisiert sein.	*Ergänzungen Aufgrund des Mitwirkungsverfahren (Begrünung Flachdächer und Umgebungsplan als Bestandteil des Bauprojektes wird explizit verlangt*
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	**6.2 Umweltschutz**	*formale Anpassung (MBNO)*
§ 32	**§ 48 ~~Mobilfunkantennen~~ Antennenanlagen**	*§ 32 in Kapitel 6.2 verschoben*
Mobilfunkantennen Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann über die Dauer der Ablagerung, die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, die Abstände und die Gestaltung von Ablagerungen und Lagerplätzen Auflagen machen und nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	~~[1] Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen~~ ~~- in erster Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und Spezialzone für Sportanlagen SPZ;~~ ~~- in zweiter Priorität in der Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3;~~ ~~- in dritter Priorität in den Wohnzonen.~~ ~~erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.~~ [1] Als Antennen im Sinne dieser Bestimmung gelten Mobilfunkantennen und Antennenanlagen mit ähnlichem Erscheinungsbild, die von allgemein zugänglichen Standorten aus optisch als solche wahrnehmbar sind. [2] Antennen sind in erster Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und Spezialzone für Sportanlagen SPZ; und in zweiter Priorität in der Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3 zu erstellen. [3] In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 2 möglich ist.	*Regelung für Mobilfunkantennen gemäss MBNO.* *Ergänzung gemäss 2.kVP. Neue Formulierung nach Vorlage Kanton.*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	4 In Wohnzonen sind Antennen zudem nur gestattet, wenn sie vorwiegend die Versorgung des Quartiers bezwecken oder dem Empfang von Signalen dienen.	
~~*Betriebs- und Amateurfunk-antennen*~~	~~**§ 50 Neu Betriebs- und Amateurfunkantennen**~~ ~~1 Draht- und Stabantennen sowie Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten können im vereinfachten Bewilligungsverfahren behandelt.~~	~~*Neue Bestimmung aufgrund der Aufnahme eines neuen Artikels zum Baubewilligungsverfahren für Antennen des Amateurfunkdienstes im Fernmeldegesetzes (FMG)*~~
	~~2 Der Unterhalt und / oder der Ersatz einer Antenne durch eine ähnlich grosse Antenne ist nicht bewilligungspflichtig.~~	*Gestrichen. Übergeordnet geregelt.*
§ 33	**§ 49 Einwirkungen**	*Redaktionell*
Einwirkungen 1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.	1 Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.	*formale Anpassung (MBNO)*
2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.	2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.	
3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.	3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.	
	§ 50 Materialablagerungen	*Redaktionell*
Material-ablagerungen	~~1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist bewilligungspflichtig.~~	*Übergeordnet geregelt in Art. 49 Abs. 2 lit. e Ziff. 1 BauV*
	1 Der Gemeinderat kann über die Dauer der Ablagerung, die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, die Abstände und die Gestaltung von Ablagerungen und Lagerplätzen Auflagen machen und nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	
	§ 51 Gestaltung des Siedlungsrands	
Gestaltung des Siedlungs-rands	1 Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.	*Neu gemäss M-BNO:* *Die Wirkung des Ortseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt*

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen
	2 Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.	*massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei.*
	3 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	
	§ 52 Lichtemissionen	
Lichtemissionen	1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sowie Beleuchtungen in den Naturraum sind nicht zulässig. 3 Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Weihnachtsbeleuchtung sind Aussenbeleuchtungen von (22.00) h bis (6.00) h auszuschalten. 4 Davon ausgenommen sind Leuchtreklamen zur Eigenwerbung entlang der Hauptstrasse bzw. den Kantonsstrassen.	*Neu gemäss M-BNO:* *Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU abrufbar unter www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren). Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 04.09.2007 sowie entsprechenden Vorschriften in der BNO mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.*
	~~**§ 56 Vogelschutz am Bau**~~	
Vogelschutz am Bau	~~1 Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.~~	*Wird neu in der BauV geregelt. § 36b*Vogelfreundliches Bauen mit Glas*
7. Vollzug und Verfahren	**7. Vollzug und Verfahren**	
§ 34	**§ 53 Zuständigkeit**	
Zuständigkeit Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen. Er ist für Verfügungen und Entscheide aller Art zuständig.	1 Der Gemeinderat kann Beiräte mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.	*Anpassungen gemäss M-BNO*

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
		§ 54 Fachgutachten durch Fachberater	
Fachgutachten durch Fachberater		[1] Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den überlagerten Zonen «Zentrumsbereich» und «Gebieten zur Verdichtung und Siedlungserneuerung» kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.	*Neu gemäss M-BNO*
	§ 35	**§ 55 Gebühren**	
Gebühren	Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.	[1] Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement zur BNO der Gemeinde Holziken.	*Ergänzung gemäss M-BNO*
	§ 36	**§ 56 Vollzugsrichtlinien Naturschutz**	
Vollzugsrichtlinien Naturschutz	Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.	[1] Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.	*Anpassung gemäss M-BNO*

Geltende Fassung		Revision	Bemerkungen
8. Schluss- und Übergangsbestimmung		**8. Schluss- und Übergangsbestimmung**	
	§ 37	**§ 57 Übergangsbestimmung**	
Übergangs-bestimmung		[1] Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden ~~a), nach altem Recht beurteilt, wenn sie öffentlich aufgelegt wurden, b),~~ nach neuem Recht beurteilt.~~, wenn sie noch nicht öffentlich aufgelegt wurden.~~	*Ergänzung mit Übergangsbestimmungen zur Klärung von hängigen Baugesuchen.*
Aufhebung bisherigen Rechts	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung vom 18. Juli 1969 und die Nutzungsordnung vom 5. Dezember 1991 aufgehoben.	[2] Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung vom 13. März 1998, die Änderungen vom 24. November 2014 sowie alle nachfolgenden Änderungen aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben wird der bisherige ~~Zonenplan~~ Bauzonen- und Kulturlandplan. ~~Gemäss §24 BNO behalten kommunale Schutzobjekte nach bisherigem Recht (§ 17 aBNO) bis zur Neubeurteilung durch den Gemeinderat ihre Gültigkeit gemäss alter Nutzungsplanung~~	*Aktualisierung* *Anpassung und Ergänzung gemäss 2.kVP*
Inkrafttreten		**§ 58 Inkrafttreten**	*Ergänzung gemäss Musterbestimmung*
		[1] Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3, A4), dem Bauzonen- und Kulturlandplan ~~(allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungspläne, Hochwasserschutzpläne, usw.)~~ tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.	*Angepasst gem. kant. abschliessender VP. Mustertext streichen, da Gesamtrevision*
		~~[2] Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.~~	

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen

Anhang:

Schutzobjekte gemäss § 17

Inv. Nr.	Objekt, Jahrgang	Strasse, Nr.	Geb. Nr.	Haus Nr.	Eigentümer
901	Gasthaus zum Bären, 17./18. Jahrhundert	Hauptstrasse 2	2	335	Gasthaus zum Bären AG
902	Steinspeicher, 18. Jh.	Bändli	35	147	Rolf und Jakob Lüthy, Bändli
904	Wohnhaus mit ange-bauter Scheune	Bändli 4	43, 44	398	Ernst Lüscher, Bändli 4
905	Wohnhaus 1830/31	Matte 8	58	356	Hans Lüscher-Treier, Matte 8

Anhang

A1 Objektliste Bauinventar gemäss § 23 BNO (Informationsinhalt)

«Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung» alternative Schutzkonzeption
Folgende im Bauinventar aufgeführten Gebäude werden in der BNO als Informationsinhalt für eine nachgeordnete Schutzabklärung aufgeführt.

Inv. Nr.	Objekt, Jahrgang	Strasse, Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bemerkung
HOL901	Gasthaus zum Bären, 17. / 18. Jahrhundert	Hauptstrasse 2	2	335	
HOL902	Steinspeicher, 18. Jh.	Bändli	35	147	
HOL903	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil (1808)	Bergstrasse 2	34	151	
HOL904	Wohnhaus mit angebauter Scheune	Bändli 4	43, 44	398	
HOL905	Wohnhaus 1830/31	Matte 8	58	356	
HOL906	Stallscheune (1904)	Matten 1	67	357	
HOL907	Stallscheune (1905)	Matten 8	60	356	
HOL908	Dreschtenne (1871)	Matten 1	62	357	
HOL909	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hoch-studhaus, 18. Jh.	Bändlistrasse 9	38	404	
HOL A	Schulhaus (1866-69/1911)	Hauptstrasse 26	21	165	Ergänzung Gemeinde: Für Identität und für das Orts-bild wichtiges Gebäude
HOL B	Bäuerlicher Vielzweckbau, Restaurant "Central" (1860)	Hauptstrasse 24	14	166	Ergänzung Gemeinde: Für die Identität und das Orts-bild wichtiges Gebäude

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen

A2 Verzeichnis der Schutzzonen gemäss § 17:

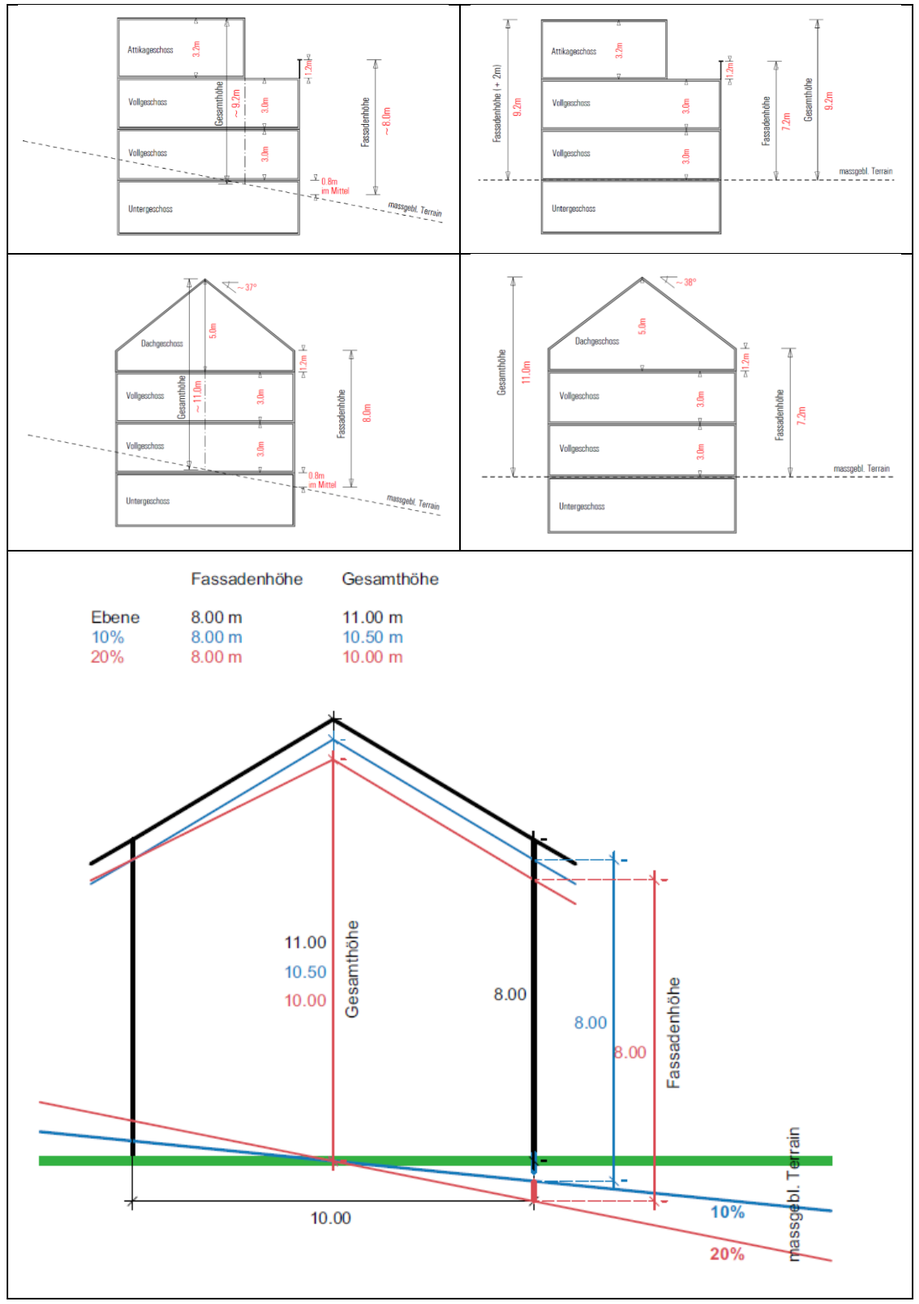
Schutzzonen (vergl. § 17):		
Extensive Wiese, Magerwiese (Ew)	1441	Grasröchni, Trockene Magerwiese
Naturschutzgebiet Grasröchni	1440	Egli, Grasröchni Grubenbiotop

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen

A3 Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 22:

Zone / Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet / Objekt
Naturobjekte:		
Baumreihe (Br) (vergl. § 22)	1412	Bändli, Obstbaum-Reihe
	1424	Bifang Nord / Reithalle, Baumreihe
	1426	Obermatte/ Reithalle
	1459	Schulhaus Hueb, Platane (Platanus acrifolia)
	1485	Hard, 5 Eichen
	1489	Dorfstrasse, Amberbaum (Liquidam-barstyraciflua)
	1490	Dorfstrasse, Kugel-Spitzahorn (Acer pla-tanoides 'Globosum')
	1497	Neuüberbauung Dorfrand West, Felsen-birne, Linde, Amberbaum
Feld-, Einzelbaum (Hf) (vergl. § 22)	1492	Dorfeingang West, Linde
Hecke (H) (vergl. § 22)	1393	Obermatte / ARA, Ufergehölz
	1394	Obermatte, Ufergehölz
	1396	Obermatte, Ufergehölz
	1398	Bändli /Guggerhubel
	1399	Bändli / Guggerhubel
	1400	Guggerhubel
	1414	Innerer Berg
	1417	Bifang, Ufergehölz
	1419	Bifang/ Bändli, Ufergehölz

Geltende Fassung	Revision			Bemerkungen
		1420	Bändli, Ufergehölz	**Naturobjekte gemäss § 22**
		1421	Obermatte, Ufergehölz	
		1422	Obermatte/ Bifang Nord, Ufergehölz	
		1425	Reithalle	
		1427	Zelgli / Neumatt, Ufergehölz	
		1430	i de Matte, Ufergehölz	
		1435	Zelgli, Ufergehölz	
		1436	Zelgli/ Dorfeingang West, Ufergehölz	
		1443	Alpacher, Hecke im Siedlungsgebiet	
		1505	am Schöftler, Hecke ehem. Kiesgrube	
	Grubenbiotop (Gr)	1442	Am Schöftler, Kiesgrubenbiotop	
	Ruderalstandort (Ru)	1431	Neumatt, Ruderalfläche mit Sträuchern und Kleinweihern	
	Weiher, Teich, See (Te)	1392	Wald Bachtale/ ARA, Wald-Weiher	
		1520	Harderböde	

Geltende Fassung	Revision	Bemerkungen

A4 Berechnung der neuen Höhenmasse und Reduktionsfaktoren gemäss §9 (Informationsinhalt):