



Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Entwurf kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Vom Gemeinderat verabschiedet am:

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Die Änderungen sind **rot** markiert und den heutigen Bestimmungen in synoptischer Darstellung gegenübergestellt.

STAND Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich	S. 2	§ 28	Hochwassergefahrenzone	S. 44
§ 2	Übergeordnetes Recht	S. 2	§ 29	Gewässerraumzone	S. 46
§ 3	Masterplan räumliche Entwicklung	S. 3	§ 30	Ausnützungsziffer	S. 47
§ 4	Sondernutzungsplanung	S. 3	§ 31	Gewerbe, zulässiger Störgrad	S. 48
§ 5	Weitere Planungsinstrumente	S. 7	§ 32	Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	S. 49
§ 6	Bauzonen	S. 10	§ 33	Grenzabstand zu Privatstrassen	S. 50
§ 7	Dorfzone	S. 13	§ 34	Stützmauern	S. 51
§ 8	Wohnzonen E, W2 und W3	S. 16	§ 35	Einfriedung, Hecken, Stützmauern und ...	S. 52
§ 9	Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3	S. 18	§ 36	Arealüberbauungen – Zonenzulässigkeit	S. 54
§ 10	Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof	S. 19	§ 37	Terrassierte Bauten	S. 55
§ 11	Spezialzone Färbi	S. 21	§ 38	Weitere Bestimmungen für terrassierte ...	S. 56
§ 12	Arbeitszone	S. 23	§ 39	Gebäudeprofil	S. 58
§ 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	S. 24	§ 40	Abgrabungen beim Untergeschoss	S. 58
§ 14	Grünzone	S. 25	§ 41	Im öffentlichen Interesse liegende Einr...	S. 59
§ 15	Grünzone am Siedlungsrand	S. 25	§ 42	Allgemeine Anforderungen	S. 60
§ 16	Landwirtschaftszone	S. 26	§ 43	Energieeffizienz – Heizanlagen	S. 62
§ 17	Bauten in der Landwirtschaftszone	S. 27	§ 44	Ausrichtung der Wohnungen	S. 63
§ 18	Naturschutzzonen Kulturland	S. 29	§ 45	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräu...	S. 63
§ 19	Besondere Waldstandorte	S. 34	§ 46	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräu...	S. 65
§ 20	Landschaftsschutzzone	S. 35	§ 47	Anordnung von Parkplätzen	S. 66
§ 21	Ortsbildperimeter	S. 36	§ 48	Velos, Kinderwagen	S. 66
§ 22	Zentrumsgestaltung Dorfkern	S. 37	§ 49	Öffentlich zugänglicher Raum von Ges...	S. 68
§ 23	Quellwasserschutzzone	S. 37	§ 50	Ortsbildschutz – Landschaftsschutz	S. 69
§ 24	Naturobjekte	S. 38	§ 51	Dachgestaltung	S. 71
§ 25	Gebäude mit Substanzschutz, Struktur...	S. 40	§ 52	Antennen und Mobilfunkanlagen	S. 73
§ 26	Kulturobjekte	S. 42	§ 53	Aussenraumgestaltung	S. 73
§ 27	Wiederherstellungspflicht	S. 44	§ 54	Siedlungsränder	S. 74

§ 55	Baulücken, Brandruinen	S. 75
§ 56	Einwirkungen	S. 76
§ 57	Lärmschutz Vorsorgeprinzip	S. 77
§ 58	Materialablagerungen	S. 78
§ 59	Zuständigkeit	S. 78
§ 60	Gebührenreglement	S. 79
§ 61	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	S. 79
§ 62	Übergangsbestimmungen	S. 80
§ 63	Aufhebung bisherigen Rechts	S. 80

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

1. Geltungsbereich	1. Geltungsbereich	
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	
<p>§ 1 <i>Geltungsbereich</i></p> <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p>	<p>§ 1 <i>Geltungsbereich</i></p> <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p>	
<p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p>	<p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p>	
<p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	<p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	
1.2 Übergeordnetes Recht	1.2 Übergeordnetes Recht	
<p>§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i>¹</p> <p>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und</p>	<p>§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i>¹</p> <p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen</p>	M-BNO

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
kantonales Rechts, namentlich des Baugesetzes und des Hallwilerseeschutzdekretes, bleiben vorbehalten.	und kantonales Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten sowie des Hallwilerseeschutzdekretes, bleiben vorbehalten.	
2. Raumplanung	2. Raumplanung	
2.1 Planungsinstrumente	2.1 Planungsgrundsätze und Planungsinstrumente	
<p>§ 3 <i>Kulturlandplan, Bauzonenplan</i></p> <p>Der Kulturlandplan sowie der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>§ 3 <i>Masterplan räumliche Entwicklung</i></p> <p>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.</p>	<p><i>Alt §3 Streichen gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Planungsgrundsätze finden sich im Leitbild Masterplan</i></p>
	<p>² Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 zeigt das Baugebiet, dessen Zoneneinteilung und die Schutzobjekte.</p>	
2.3 Sondernutzungsplanung	2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne	
<p>§ 4 <i>Sondernutzungsplanung</i></p> <p>Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan</p>	<p>§ 4 <i>Sondernutzungsplanung</i></p> <p>¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan</p>	<p><i>M-BNO</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
vorliegt.	vorliegt.	
	<p>² Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Hobacker“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer rationellen auf die Topografie abgestimmte Erschliessung und Bebauung - Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit ausgewogenem Wohnungsangebot welches die Bedürfnisse an altersgerechten Wohnungen und Wohnungen für die junge Generation insbesondere Familien berücksichtigt. - Die bauliche Dichte hat eine Ausnutzungsziffer von min. 0.45 und max. 0.6 aufzuweisen. - Ein zusätzliches Geschoss ist zulässig, wenn dadurch eine städtebauliche Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Gesamthöhe von 12m darf nicht überschritten werden. - Sicherstellung einer masstäblichen Körnigkeit nicht zu grosser Baukörper, welche sich am Übergang zur Färbi und zur Kernzone orientiert. - Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung und Durchgrünung unter Berücksichtigung des Übergangs in das Kulturland und Einbezug des Gewässerraums. - Sicherstellung einer möglichst direkten Fusswegverbindung zum Dorfkern. - Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers 	<p><i>Ziel der Innenverdichtung unter Erhalt der Siedlungsqualität gemäss Masterplan</i></p> <p><i>Mindestdichtevorgabe 0.45: max. Dichte 0.6</i></p> <p><i>Umsetzung Masterplanziele für das Gebiet Hobacker</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p>³ Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Neumatt West“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung der noch unüberbauten Bauzonen - Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit ausgewogenem Wohnungsangebot, welches die aktuellen Bedürfnisse der verschiedenen Generationen abdeckt. Es müssen altersgerechte und Wohnungen für die junge Generation erstellt werden. - Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden und verdichteten Überbauung mit einer baulichen Dichte von Ausnützungsziffer min. 0.45 und max. 0.6. Bei gewerblicher Nutzung ist ein Zuschlag von 0.05 Ausnützungsziffer zulässig. - Sorgfältige Einpassung der Bauten in die sensible Hanglage, so dass vielfältige Durchblicke entstehen. - Ein zusätzliches Geschoss ist zulässig, wenn dadurch eine städtebauliche Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Gesamthöhe von 12 m darf nicht überschritten werden. - Gute Umgebungsgestaltung mit einem hohen Grünflächenanteil. - Durch Lärmschutzarchitektur und Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen ist für einen guten Lärmschutz zu sorgen der das Ortsbild berücksichtigt. - Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, 	<p><i>Umsetzung des Masterplanziels für das Gebiet Neumatt West</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> - Landumlegung/Grenzbereinigung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. 	
	<p>⁴ Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Neumatt Ost“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung der noch unüberbauten Bauzonen - Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Überbauung. Terrassierte Bauten müssen die Regelbauweise einhalten. - Die bauliche Dichte darf eine Ausnützungsziffer von max. 0.45 aufweisen. - Sorgfältige Einpassung der Bauten in die sensible Hanglage, so dass vielfältige Durchblicke entstehen. - Es ist kein zusätzliches Geschoss zulässig. Die Gesamthöhe darf um 1.50 m erhöht werden. - Gute Umgebungsgestaltung mit einem hohen Grünflächenanteil. - Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung - Landumlegung/Grenzbereinigung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. 	<p><i>Ziel der Innenverdichtung unter Erhalt der Siedlungsqualität gemäss Masterplan</i></p> <p><i>Umsetzung Masterplanziele für das Gebiet Neumatt Ost</i></p>
	<p>⁵ Für das Erschliessungsplangebiet „Neumatt“ hat die Erschliessung über die ausgebaute Neumattstrasse zu erfolgen. Es gelten weiter nachfolgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Erschliessungsplan muss über das ganze Gebiet erstellt werden. Eine Aufteilung ist nicht möglich. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung der bebauten und unüberbauten Bauzonen. - Der Strassenraum ist konzeptionell mit einzubeziehen. - An geeigneter Stelle ist eine Wendemöglichkeit zu 	<p><i>Der Erschliessungsplan muss für das gesamte Gebiet erstellt werden / eine Aufteilung soll nicht möglich sein.</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p>realisieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Erschliessungsanlagen der Werke ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches mit dem GEP, GWP und der Elektroplanung abgestimmt ist. 	
	<p>§5</p> <p><i>Weitere Planungsinstrumente</i></p> <p>¹Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.</p>	M-BNO
	<p>² Das räumliche Entwicklungskonzept und der Masterplan zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Es beruht auf Leitbildern und enthält Konzepte zu einzelnen Sachbereichen oder für bestimmte Gebiete. Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente² ausarbeiten.</p>	M-BNO

² **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).

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p>³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und sind behördenverbindlich und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Wirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.</p>	M-BNO
3. Zonenvorschriften	3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen	
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

§ 5

Bauzonen 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäude- Firsthöhe	Gebäuelänge max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Kernzone	KN braun mit Raster	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 6
Dorfzone	D braun	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 7
Ein- + Zweifamilienhauszone	E gelb	-	0.35	vgl. § 8	25 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	-	30 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.5	-	30 m	6 m	10 m	II	§ 8
Wohn- + Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.5 ¹⁾ 0.6 ²⁾	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Wohn- + Gewerbezone Schwaderhof	WG S rot/violett schraff.	o	o	10 m ³⁾ x	o	o	o	III	§ 9 bis
Spezialzone Färbi 4)	SP F rot mit Raster	2-3 ⁴⁾	o	4)	o	o	o	III	§ 9 ter
Gewerbezone	G violett	o	o	10 m ³⁾ x	o	o	o	III	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	o	o	o	o	o	o	II	§ 12

1) reine Wohnnutzung/reine Gewerbenutzung 2) Total gemischte Nutzung 3) Gebäudehöhe 4) Konkretisierung im Rahmen des Gestaltungsplanes

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

§ 6 Bauzonen ¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gesamthöhe 4)	Fassaden- höhe	Gebäude- länge max.	Grenzabstand	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschriften
Dorfzone	D braun	2	o	14 m	-	30 m	4 m	III	§ 7
Wohnzone E	E gelb	-	0.40	vgl. § 6.3		25 m	4 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.50	11.50 m	-	30 m	4 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.60	15 m	-	30 m	6 m	II	§ 8
Wohn- + Arbeitszone 2	WA2 orange schraffiert	2	0.5 ¹⁾ 0.6 ²⁾	11.50 m	-	30 m x	4 m	III	§ 9
Wohn- + Arbeitszone 3	WA3 rot schraffiert	3	0.60 ¹⁾ 0.70 ²⁾	15 m	-	30 m	6 m	III	§ 9
Wohn- + Arbeitszone Schwaderhof	WA S rot/violett schraffiert	o	o	o	10 m	o	o	III	§ 10
Spezialzone Färbi	SPF rot mit Raster	2-3 ³⁾	o	3)	3)	o	o	III	§ 11
Arbeitszone	A violett	o	o	13 m	11 m	o	4 m	III	§ 12
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	4 m	II	§ 13
Grünzone	Gr grün	o	Vgl. 14.2	-	-	o	o	II	§ 14
Grünzone am Siedlungsrand	GRS	o	-	-	-	o	o	II	§ 15

¹⁾ reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung
Reduktion Hanglage § 6 Abs. 4 BNO

²⁾ Total gemischte Nutzung

³⁾ Konkretisierung im Rahmen des Gestaltungsplanes

⁴⁾ Gem. Reduktionstabelle

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

<p>²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.</p>																													
	<p>³ In der Wohnzone E gelten folgende Höchstmasse. Die Gesamthöhen in Hanglagen müssen zusätzlich mit der Reduktionstabelle § 6 Abs. 5 reduziert werden:</p>																													
	<table border="1" data-bbox="954 756 1720 1369"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">Hangneigung</th> </tr> <tr> <th>Höhenmasse</th> <th>Ebene bis 10 %</th> <th>bei 20%</th> <th>bei 30%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fassadehöhe talseitig</td> <td colspan="3">7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe bergseitig*</td> <td>7.50 m</td> <td>7 m</td> <td>6.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe In der Ebene</td> <td>10 m</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe am Hang mit First parallel zum Hang*</td> <td>10 m</td> <td>9.5 m</td> <td>9 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe am Hang mit Giebel zum Tal*</td> <td>9 m</td> <td>8.5 m</td> <td>8 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Zwischenwerte werden gemittelt</p>		Hangneigung			Höhenmasse	Ebene bis 10 %	bei 20%	bei 30%	Fassadehöhe talseitig	7.50 m			Fassadenhöhe bergseitig*	7.50 m	7 m	6.50 m	Gesamthöhe In der Ebene	10 m			Gesamthöhe am Hang mit First parallel zum Hang*	10 m	9.5 m	9 m	Gesamthöhe am Hang mit Giebel zum Tal*	9 m	8.5 m	8 m	
	Hangneigung																													
Höhenmasse	Ebene bis 10 %	bei 20%	bei 30%																											
Fassadehöhe talseitig	7.50 m																													
Fassadenhöhe bergseitig*	7.50 m	7 m	6.50 m																											
Gesamthöhe In der Ebene	10 m																													
Gesamthöhe am Hang mit First parallel zum Hang*	10 m	9.5 m	9 m																											
Gesamthöhe am Hang mit Giebel zum Tal*	9 m	8.5 m	8 m																											

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen							
	<p>⁴Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. In flachem Gelände ist bei Gebäuden mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss an dieser Fassade eine um 2 m höhere Fassadenhöhe zulässig. Auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse müssen die Vorschriften von Attikageschossen gemäss § 25 BauV einhalten. c) Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %. 	<p><i>Neu</i></p> <p><i>Definition der Messweise der Fassadenhöhe</i></p> <p><i>Definition des Begriffs „Hang“</i></p>							
	<p>⁵ Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.</p>	<p><i>Reduktion der Gesamthöhe aufgrund der Geländeneigung</i></p>							
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="954 1374 1160 1447"><u>Gebäudebreite</u></td> <td data-bbox="1160 1374 1292 1447"><u>≤ 8 m</u></td> <td data-bbox="1292 1374 1424 1447"><u>9 m</u></td> <td data-bbox="1424 1374 1556 1447"><u>10 m</u></td> <td data-bbox="1556 1374 1688 1447"><u>11 m</u></td> <td data-bbox="1688 1374 1821 1447"><u>12 m</u></td> <td data-bbox="1821 1374 1953 1447"><u>≥ 13 m</u></td> </tr> </table>	<u>Gebäudebreite</u>	<u>≤ 8 m</u>	<u>9 m</u>	<u>10 m</u>	<u>11 m</u>	<u>12 m</u>	<u>≥ 13 m</u>	
<u>Gebäudebreite</u>	<u>≤ 8 m</u>	<u>9 m</u>	<u>10 m</u>	<u>11 m</u>	<u>12 m</u>	<u>≥ 13 m</u>			

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017							Bemerkungen
	<u>Hangneigung</u>							
	<u>0 % - 9 %</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	
	<u>10 %</u>	<u>0.40 m</u>	<u>0.45 m</u>	<u>0.50 m</u>	<u>0.55 m</u>	<u>0.60 m</u>	<u>0.65 m</u>	
	<u>15 %</u>	<u>0.60 m</u>	<u>0.68 m</u>	<u>0.75 m</u>	<u>0.83 m</u>	<u>0.90 m</u>	<u>0.98 m</u>	
	<u>20 %</u>	<u>0.80 m</u>	<u>0.90 m</u>	<u>1.00 m</u>	<u>1.10 m</u>	<u>1.20 m</u>	<u>1.30 m</u>	
	<u>25 %</u>	<u>1.00 m</u>	<u>1.13 m</u>	<u>1.25 m</u>	<u>1.38 m</u>	<u>1.50 m</u>	<u>1.63 m</u>	
	<u>≥ 30 %</u>	<u>1.20 m</u>	<u>1.35 m</u>	<u>1.50 m</u>	<u>1.75 m</u>	<u>1.80 m</u>	<u>1.95 m</u>	
<p>³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>⁶In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>							
<p>⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D und WG 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.</p>	<p>⁷Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D, WA 2 und WA 3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.</p>							<p><i>Anpassung an das Zonengefüge, Zone KN gibt es nicht mehr</i></p>
<p>3.1.2 Kernzone, Dorfzone</p>	<p>3.1.2 Dorfzone</p>							
<p>§ 6 Kernzone</p>	<p>§ 7 Dorfzone</p>							<p><i>Dorfzone umfasst nicht nur den Ortskern sondern auch den Zopf und den Wylhof. Alte Formulierungen der</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>¹ Die Kernzone umfasst den Ortskern, der in seiner Gesamtheit schonenswert ist. Sie dient dessen Erhaltung und angepassten Erneuerung. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten, Läden sowie landwirtschaftliche Bauten.</p>	<p><i>Ziel, Zweck</i></p> <p>¹Die Dorfzone D umfasst den Ortskern und Ortsteile, die in ihre Gesamtheit und für das Ortsbild schonenswert sind. Sie dient deren Erhaltung und angepassten Erneuerung.</p>	<p><i>Kernzone werden integriert.</i></p>
<p>² Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.</p>	<p><i>Nutzung</i></p> <p>²Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p>	<p><i>Alte Formulierung wird an den Text der MBNO angepasst.</i></p> <p><i>Störgrad gemäss MBNO</i></p>
<p>³ Neubauten sowie Um-, Neben- und Anbauten müssen sich in Stellung, Form, Dachgestaltung, Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anpassen.</p>	<p><i>Bestehende Bauten</i></p> <p>³Bauten dürfen ersetzt, umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die vertikale Hausteilung ist bei der Fassadengestaltung beizubehalten. Sie sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie charakteristischen Umzäunungen zu erhalten.</p>	<p><i>Entspricht MBNO und BNO</i></p>
<p>⁴ Die Hauptgebäude müssen ein Satteldach oder Walmdach von mindestens 35° Neigung haben.</p>	<p><i>Neubauten</i></p> <p>⁴Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 49 BNO aufgeführten Kriterien. Die vertikale Hausteilung ist bei der Fassadengestaltung zu berücksichtigen. Die Hauptgebäude müssen ein Satteldach oder Walmdach von mindestens 35° Neigung und ein Vordach haben. Flachdächer und Pultdächer sind nur</p>	<p><i>Alte Formulierung</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p>an eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet. Der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen darf dabei aus Gründen des Ortsbildschutzes unterschritten werden, sofern keine verkehrssicherheitsbezogenen Aspekte entgegenstehen.</p>	<p><i>Hinweis: Gegenüber Kantonsstrassen lässt der Kanton in der BNO keine reduzierten Abstände zu.</i></p>
<p>⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Baustruktur.</p>	<p><i>Beratung, Fachgutachten</i></p> <p>⁵ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann auf Kosten der Bauherrschaft neutrale Fachgutachten betreffend Einpassung ins Dorfbild verlangen oder kantonale Fachstellen beiziehen. Bauvorhaben sind möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.</p>	<p><i>Vereinfachung</i></p>
<p>⁶ Aussenantennen und Parabolspiegel haben sich gut ins Ortsbild einzupassen. Die Errichtung solcher Anlagen ist bewilligungspflichtig.</p>	<p><i>Fassadenrenovationen, Antennenanlagen, Solaranlagen</i></p> <p>⁶ In der Dorfzone D sind Renovationen an der Gebäudehülle, Solaranlagen für die Wärmegewinnung und Anlagen, Solarstrom, Aussenantennen und Parabolspiegel bewilligungspflichtig. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.</p>	<p><i>Zusammenfassung</i></p>
<p>⁷ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit erforderlich Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p>	<p>-</p>	
<p>§ 7 Dorfzone</p>	<p>-</p>	<p><i>Die Dorfzone wird mit der Kernzone zusammengeführt. Die</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Baubestandes. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten, Läden sowie landwirtschaftliche Bauten.		<i>Bestimmungen werden vereinheitlicht.</i>
² Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungs- bauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur erreicht wird.	-	
³ Bezüglich Baumasse, Gestaltungsvorschriften und Beratung gelten die Bestimmungen von § 7 Abs. 5 und 7 BNO.	-	
3.1.3 Wohnzonen	3.1.3 Wohnzonen	
§8 <i>Wohnzonen</i> ¹ Die Wohnzonen E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	¹ Die Wohnzonen E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

² In der Wohnzone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und terrassierte Bauten zugelassen.	² In der Wohnzone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und terrassierte Bauten ³ zugelassen.																												
³ Die Wohnzonen W2 und W3 sind für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Flächensiedlungen und terrassierte Bauten bestimmt.	³ Die Wohnzonen W2 und W3 sind für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Flächensiedlungen und terrassierte Bauten bestimmt.																												
⁴ In der Wohnzone E gelten folgende Höchstmasse:	-	<i>Nach 6.3 verschoben</i>																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Hangneigung</th> </tr> <tr> <th>Ebene bis 10%</th> <th>bei 20%</th> <th>bei 30%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td colspan="3">7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firshöhe</td> <td colspan="3">Zwischenwerte werden gemittelt</td> </tr> <tr> <td>• In der Ebene</td> <td>10.0 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Am Hang mit First parallel zum Hang</td> <td>10.0 m</td> <td>9.5 m</td> <td>9.0 m</td> </tr> <tr> <td>• Am Hang mit Giebel zum Tal</td> <td>9.0 m</td> <td>8.5 m</td> <td>8.0 m</td> </tr> </tbody> </table>		Hangneigung			Ebene bis 10%	bei 20%	bei 30%	Gebäudehöhe	7.5 m			Firshöhe	Zwischenwerte werden gemittelt			• In der Ebene	10.0 m			• Am Hang mit First parallel zum Hang	10.0 m	9.5 m	9.0 m	• Am Hang mit Giebel zum Tal	9.0 m	8.5 m	8.0 m		
		Hangneigung																											
	Ebene bis 10%	bei 20%	bei 30%																										
Gebäudehöhe	7.5 m																												
Firshöhe	Zwischenwerte werden gemittelt																												
• In der Ebene	10.0 m																												
• Am Hang mit First parallel zum Hang	10.0 m	9.5 m	9.0 m																										
• Am Hang mit Giebel zum Tal	9.0 m	8.5 m	8.0 m																										

³ Gemäss §37 BNO

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p><i>Dacheinschnitte und -aufbauten</i></p> <p>⁵ Dacheinschnitte sind bis höchstens 25% der betreffenden Dachfläche, Dachaufbauten (Lukarnen) bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.</p>	-	<i>Versoben nach §50 BNO Dachgestaltung</i>
<p>3.1.4 Mischzonen</p>	<p>3.1.4 Mischzonen</p>	
<p>§ 9</p> <p><i>Wohn- und Gewerbezone</i></p> <p>¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.</p>	<p>§ 9</p> <p><i>Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3</i></p> <p>¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA 3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m² Nettoladenfläche⁴ sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<i>M-BNO</i>
<p>² Gegenüber der zulässigen Gebäudelänge von 30 m kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, wenn diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind und der Zonenzweck und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.</p>	-	<i>Neu in § 6 BNO geregelt</i>

⁴ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>§ 9bis <i>Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof</i></p> <p>¹ Die Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof dient der Erhaltung und Entwicklung des alten Fabrikareals. Für das Hauptgebäude besteht ein Abbruchverbot. In der Projektierungsphase von Bauvorhaben ist der Gemeinderat frühzeitig zu konsultieren.</p>	<p>§ 10 <i>Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof</i></p> <p>¹ Die Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof dient der Erhaltung und Entwicklung des alten Fabrikareals. Für das Hauptgebäude besteht ein Abbruchverbot. In der Projektierungsphase von Bauvorhaben ist der Gemeinderat frühzeitig zu konsultieren.</p>	<p><i>Keine Änderung da speziell festgelegt am 10. September 2003</i></p>
<p><i>Ziel, Zweck, Grundsätze</i> <i>Nutzung</i></p> <p>Die Zone ist bestimmt für Wohnen und mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Es sind nur wenig verkehrserzeugende gewerbliche Nutzungen wie, Künstleratelier, handwerkliche Betriebe, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Architekturbüro, Arztpraxen udgl. zulässig.</p>	<p><i>Ziel, Zweck, Grundsätze, Nutzung</i></p> <p>Die Zone ist bestimmt für Wohnen und mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Es sind nur wenig verkehrserzeugende gewerbliche Nutzungen wie, Künstleratelier, handwerkliche Betriebe, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Architekturbüro, Arztpraxen udgl. zulässig.</p>	
<p><i>Umbau, Umnutzung, Erweiterung, Neubau</i></p> <p>² Bauten im alten Fabrikareal dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur und das Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden</p>	<p><i>Umbau, Umnutzung, Erweiterung, Neubau</i></p> <p>² Bauten im alten Fabrikareal dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur und das Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur und des Erscheinungsbildes</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
Baustruktur und des Erscheinungsbildes erreicht wird.	erreicht wird.	
<p><i>Konzept Nutzungsstruktur</i></p> <p>³ Die Grundeigentümer erstellen für das alte Fabrikareal unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept/ Reglement zur Regelung der Nutzungsstruktur und bei Stockwerkeigentum udgl. die Organisation unter den Grundeigentümern.</p>	<p><i>Konzept Nutzungsstruktur</i></p> <p>³ Die Grundeigentümer erstellen für das alte Fabrikareal unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept/ Reglement zur Regelung der Nutzungsstruktur und bei Stockwerkeigentum udgl. die Organisation unter den Grundeigentümern.</p>	
<p><i>Lärmschutz</i></p> <p>⁴ Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p>	<p><i>Lärmschutz</i></p> <p>⁴ Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p>	
<p><i>Massvorschriften</i></p> <p>⁵ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die maximale Gebäudehöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.</p> <p>An- und Nebenbauten, Balkone und Terrassen haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Für Balkone und Terrassen gilt zusätzlich Abs. 7.</p>	<p><i>Massvorschriften</i></p> <p>⁵ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die maximale Fassadenhöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.</p> <p>An- und Nebenbauten, Balkone und Terrassen haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Für Balkone und Terrassen gilt zusätzlich Abs. 7.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p><i>Einordnung, Fachbericht</i></p> <p>⁶ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. §45 BNO).</p> <p>Bei baulichen Veränderungen an Fassade und Gebäudehülle beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.</p>	<p><i>Einordnung, Fachbericht</i></p> <p>⁶ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. §49 BNO).</p> <p>Bei baulichen Veränderungen an Fassade und Gebäudehülle beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.</p>	
<p><i>Balkone und Terrassen</i></p> <p>⁷ Balkone haben sich architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept (Harmonie mit der Fassade) einzugliedern; insbesondere in Form, Material und Farbgebung. Sofern eine gute Eingliederung gewährleistet ist, dürfen Balkone bis an die Bauzonengrenze erstellt werden.</p>	<p><i>Balkone und Terrassen</i></p> <p>⁷ Balkone haben sich architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept (Harmonie mit der Fassade) einzugliedern; insbesondere in Form, Material und Farbgebung. Sofern eine gute Eingliederung gewährleistet ist, dürfen Balkone bis an die Bauzonengrenze erstellt werden.</p>	
<p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>⁸ Die Begrünung und die Gestaltung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.</p>	<p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>⁸ Die Begrünung und die Gestaltung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.</p>	
<p>§ 9ter bis</p> <p><i>Spezialzone Färbi</i></p> <p>¹ Die Spezialzone Färbi mit Gestaltungsplanpflicht dient dem Wohnen und dem Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe III). Die bauliche Dichte wird im Gestaltungsplan</p>	<p>§ 11</p> <p><i>Spezialzone Färbi</i></p> <p>¹ Die Spezialzone Färbi mit Gestaltungsplanpflicht dient dem Wohnen und dem Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe III). Die bauliche Dichte wird im</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
festgelegt.	Gestaltungsplan festgelegt.	
<p>² Für Wohnbauten beträgt die Gebäudehöhe 2 bis 3 Geschosse. Im Gestaltungsplan kann an ortsbaulich begründeten Stellen auf max.4 Geschosse erhöht werden. Die Geschossezahlen für Wohnbauten und die Gebäudehöhe der gewerblich genutzten Bauten werden im Gestaltungsplan festgelegt.</p>	<p>² Für Wohnbauten beträgt die Gebäudehöhe 2 bis 3 Geschosse. Im Gestaltungsplan kann an ortsbaulich begründeten Stellen auf max.4 Geschosse erhöht werden. Die Geschossezahlen für Wohnbauten und die Fassadenhöhe der gewerblich genutzten Bauten werden im Gestaltungsplan festgelegt.</p>	
<p>³ Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vom Gemeinderat genehmigtes Konzept verbindlich einzuhalten. Das Konzept soll im Grundsatz folgende Aussagen enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Fabrikvilla mit umgebendem Park. – Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers. – Die ordnungsgemässe Beseitigung oder Versiegelung der auf dem Areal bestehenden Altlasten nach den Vorschriften des Kantons. – Die Möglichkeit der Erhaltung, Wiederverwendung und Umnutzung bestehender Bausubstanz der alten Fabrik (z.B. Volumenerhalt Gebäude Nr. 43 und Shedteil Gebäude Nr. 39). – Die Wohnformen der verschiedenen, etappenweisen Entwicklungsstufen berücksichtigen die aktuellen Bedürfnisse in der Gemeinde. <p>Für Fussgänger und Velofahrer sind direkte Beziehungen zum Dorfkern und die Anschlüsse an das</p>	<p>³ Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vom Gemeinderat genehmigtes Konzept verbindlich einzuhalten. Das Konzept soll im Grundsatz folgende Aussagen enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Fabrikvilla mit umgebendem Park. – Die ordnungsgemässe Beseitigung oder Versiegelung der auf dem Areal bestehenden Altlasten nach den Vorschriften des Kantons. – Die Möglichkeit der Erhaltung, Wiederverwendung und Umnutzung bestehender Bausubstanz der alten Fabrik (z.B. Volumenerhalt Gebäude Nr. 43 und Shedteil Gebäude Nr. 39). – Die Wohnformen der verschiedenen, etappenweisen Entwicklungsstufen berücksichtigen die aktuellen Bedürfnisse in der Gemeinde. <p>Für Fussgänger und Velofahrer sind direkte Beziehungen zum Dorfkern und die Anschlüsse an das bestehende Fussweg- und Radwegnetz zu</p>	<p><i>„Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers“ wurde gestrichen, da im GP Färbi geregelt. In der BNO nicht mehr nötig.</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
bestehende Fussweg- und Radwegnetz zu gewährleisten.	gewährleisten.	
<ul style="list-style-type: none"> – ⁴ An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Qualität hat den Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 21 ABauV) zu genügen. 	<ul style="list-style-type: none"> – ⁴ An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Qualität hat den Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 39 BauV) zu genügen. 	
3.1.5 Gewerbezone	3.1.5 Arbeitszone	M-BNO
<p>§ 10 Gewerbezone</p> <p>¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Dienstleistungen bestimmt.</p>	<p>§ 12 Arbeitszone</p> <p>¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.</p>	M-BNO
<p><i>Betriebswohnungen</i></p> <p>² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p>	<p><i>Betriebswohnungen</i></p> <p>² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p>	
<p><i>Massvorschriften</i></p> <p>³ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die</p>	<p><i>Massvorschriften</i></p> <p>³ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung und die Gebäudelänge.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>maximale Gebäudehöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.</p>		
<p><i>Einordnung, Umgebungsgestaltung</i></p> <p>⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. §45 BNO). Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einverlangen.</p> <p>Die Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.</p>	<p><i>Einordnung, Umgebungsgestaltung</i></p> <p>⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 50 BNO). Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einverlangen.</p> <p>Die Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.</p>	
<p>3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p>3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	
<p>§ 11</p> <p><i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i></p> <p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p>	<p>§ 13</p> <p><i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i></p> <p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p>	<p>M-BNO</p>
<p>² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p>	<p>² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
3.1.7 Grünzone	3.1.7 Grünzone	
<p>§ 12 <i>Grünzone</i></p> <p>¹ Die Grünzone dient dem Schutz der mageren Fettwiese, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen diesem Zweck widersprechenden Bauten frei zu halten und entsprechend zu pflegen.</p>	<p>§ 14 <i>Grünzone</i></p> <p>¹ Die Grünzone dient dem Schutz der mageren Fettwiese, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen diesem Zweck widersprechenden Bauten frei zu halten und entsprechend zu pflegen.</p>	
<p>² Die Fläche dieser Grünzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.</p>	<p>² Die Fläche dieser Grünzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.</p>	
	<p>§ 15 <i>Grünzone am Siedlungsrand - Zweck</i></p> <p>¹Die Grünzone am Siedlungsrand GRS dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor.</p>	<p><i>Qualität des Übergangs Siedlung – Landschaft sichern gemäss Masterplan</i></p>
	<p>² Die Fläche der Grünzone am Siedlungsrand kann nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p><i>- Art der Nutzung</i></p> <p>³In der Grünzone am Siedlungsrand GRS sind einzig Klein- und Anbauten (§ 19 BauV), Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 20 BauV) und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen für Biotop und Kleintierställe zulässig.</p>	<p><i>Die Restfläche der Parzellen die heute ausserhalb Baugebiet liegen, können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Mit der Zuordnung zu einer Grünzone am Siedlungsrand kann eine eindeutige Grenze zwischen Bauzonen und Kulturland geschaffen werden.</i></p>
<p>3.2 Landwirtschaftszonen</p>	<p>3.2 Landwirtschaftszonen</p>	
<p>3.2.1 Landwirtschaftszone</p>	<p>3.2.1 Landwirtschaftszone</p>	
<p>§ 13</p> <p><i>Landwirtschaftszone</i></p> <p>¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.</p>	<p>§ 16</p> <p><i>Landwirtschaftszone</i></p> <p>¹ Die Landwirtschaftszone L ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.</p>	<p><i>Anpassung an M-BNO gemäss Bundesrecht</i></p>
<p>² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.</p>	<p>² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.</p>	<p><i>Anpassung an M-BNO</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p><i>Ersatzaufforstungen</i></p> <p>³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p>	<p><i>Ersatzaufforstungen</i></p> <p>³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen und ökologischen Interessen entgegenstehen.</p>	<p><i>Anpassung an M-BNO</i></p>
<p>3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone</p>	<p>3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone</p>	
<p>§ 14</p> <p><i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i></p> <p>¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung sowie Stellung ins Landschaftsbild einzufügen.</p>	<p>§ 17</p> <p><i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i></p> <p>¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.</p>	<p><i>Anpassung an M-BNO</i></p>
<p>² Für Wohngebäude 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.</p>	<p>² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m und maximal 8m.</p>	<p><i>Anpassung an M-BNO</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.																					
3.2.3 Magere Fettwiesen	-																					
<p>§ 15 <i>Magere Fettwiesen</i></p> <p>¹ Folgende im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen mageren Fettwiesen sind durch eine extensive Nutzung zu erhalten:</p> <table border="1" data-bbox="125 724 866 1115"> <thead> <tr> <th data-bbox="125 724 219 825">Nr.</th> <th data-bbox="219 724 497 825">Gebiet</th> <th data-bbox="497 724 591 825">Nr.</th> <th data-bbox="591 724 866 825">Gebiet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="125 825 219 909">10</td> <td data-bbox="219 825 497 909">Rain</td> <td data-bbox="497 825 591 909">15</td> <td data-bbox="591 825 866 909">Rüti</td> </tr> <tr> <td data-bbox="125 909 219 994">11</td> <td data-bbox="219 909 497 994">Chlöpfi</td> <td data-bbox="497 909 591 994">16</td> <td data-bbox="591 909 866 994">Altmoos</td> </tr> <tr> <td data-bbox="125 994 219 1078">12</td> <td data-bbox="219 994 497 1078">Kirchenfeld/ Zopf</td> <td data-bbox="497 994 591 1078">17</td> <td data-bbox="591 994 866 1078">Boliacker</td> </tr> <tr> <td data-bbox="125 1078 219 1115">14</td> <td data-bbox="219 1078 497 1115">Bahnhof</td> <td data-bbox="497 1078 591 1115">18</td> <td data-bbox="591 1078 866 1115">Hagarten</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Gebiet	Nr.	Gebiet	10	Rain	15	Rüti	11	Chlöpfi	16	Altmoos	12	Kirchenfeld/ Zopf	17	Boliacker	14	Bahnhof	18	Hagarten	-	<i>Neu in Tabelle (§ 18 BNO)</i>
Nr.	Gebiet	Nr.	Gebiet																			
10	Rain	15	Rüti																			
11	Chlöpfi	16	Altmoos																			
12	Kirchenfeld/ Zopf	17	Boliacker																			
14	Bahnhof	18	Hagarten																			

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>² Für die extensive Bewirtschaftung bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: beschränkte Düngung mit Mist oder Phosphor- Kali-Mineraldünger, 2 schürige Nutzung (Heu- und Emdschnitt resp. Grasbewirtschaftung), keine Dauerweiden.</p>	-	
3.3 Schutzzonen	3.3 Schutzzonen	
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland	<i>M-BNO</i>
<p>§ 16 <i>Naturschutzzonen Kulturland</i></p>	<p>§ 18 <i>Naturschutzzonen Kulturland</i></p>	<i>Keine Änderungen</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p>	<p>¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Sie sind den Schutzzielen entsprechend zu nutzen und zu pflegen.</p>	
<p>² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.</p>	<p>² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Beweidung und Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet.</p>	<p><i>Anpassung gemäss M-BNO</i></p>
<p>³ Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung sind nicht gestattet.</p> <p>Art und Form der Pflege wird in den Richtlinien gemäss § 54 BNO– privatrechtliche Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter vorbehalten – fest- gelegt.</p>	<p>³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.</p>	<p><i>Anpassung gemäss M-BNO</i></p>
	<p>⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p>	<p><i>Neu gemäss M-BNO</i></p>
	<p>⁵ Ausnahmen:</p>	<p><i>Neu gemäss M-BNO</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p>Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Für c) und d) sind vorgängig die Erlaubnis der Grundeigentümer oder der Pächter einzuholen.</p>	
	<p>⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p>	<p><i>M-BNO</i></p> <p><i>Sinngemäss alt Abs. 3</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Geltende BNO

Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Jährlich 1 – 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommende Gehölze roden, keine Düngung und Beweidung
Feuchtgebiet	blau	Erhaltung und Entwicklung von auf Feuchtstandorte angewiesene Tier- und Pflanzengemeinschaften	alles unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Neue BNO

Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Gebiete
Extensive Wiese	hellgrün EW	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 - 2x mähen und Schnittgut abführen bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni	1139 Wannefeld, Im Hirz 1177 Bachofenacher Hagart 1197 Balzenhügel Hagarten
Extensive Weide	hellgrün We	Extensive Nutzung erhalten	Für die Bewirtschaftung bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Beschränkte Düngung mit Mist oder Phosphor- Kali-Mineraldünger, Heu- und Emdschnitt resp. Grasbewirtschaftung: 2-3 Nutzungen, Schnittgut abführen obligatorisch.	1106 Kirchenfeld, Zopf
Feuchtwiese	dunkelgrün FW	Erhaltung und Entwicklung von auf Feuchtstandorte angewiesene Tier- und Pflanzen-gemeinschaften	keine Düngung und Beweidung, Standortgerechte Nutzung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)	1092 Zopf 1165 Almoos / Moosacher 1167 Pfaffmatt, Almoos

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

3.3.2 Besondere Waldstandorte	3.3.2 Besondere Waldstandorte	
<p>§ 17</p> <p><i>Besondere Waldstandorte</i></p> <p>¹Die im Kulturland mit Raster hervorgehobenen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p>	<p>§ 19</p> <p><i>Besondere Waldstandorte</i></p> <p>¹Die im Kulturland mit Raster hervorgehobenen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p>	
<p>² Angestrebt werden alt- und totholzreiche Laubmischwälder. Die Pflege hat sich somit auf die standortheimischen Laubbaumarten auszurichten. Die Verjüngung soll möglichst auf natürlichem Wege und unter Verzicht auf Gastbaumarten erfolgen.</p>	<p>² Angestrebt werden alt- und totholzreiche Laubmischwälder. Die Pflege hat sich somit auf die standortheimischen Laubbaumarten auszurichten. Die Verjüngung soll möglichst auf natürlichem Wege und unter Verzicht auf Gastbaumarten erfolgen.</p>	
3.4 überlagerte Schutzzonen	3.4 überlagerte Schutzzonen	
3.4.1 Landschaftsschutzzone	3.4.1 Landschaftsschutzzone	
<p>§ 18</p> <p><i>Landschaftsschutzzone</i></p> <p>¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem</p>	<p>§ 20</p> <p><i>Landschaftsschutzzone</i></p> <p>¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung</p>	<p><i>Anpassung gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p>	<p>der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.</p>	<p><i>wurde gemäss Landschaft von kantonaler Bedeutung im Kulturlandplan angepasst. Abweichungen bestehen im Bereich der Aussiedlungsstandorten von Landwirtschaftsbetrieben</i></p>
<p>² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1 BNO</p>	<p>² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach (§ 16 Abs 1 BNO). Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</p>	<p><i>Anpassung gemäss M-BNO</i></p>
<p>³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, Wegbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (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</p>	<p><i>Anpassung gemäss M-BNO</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	entgegenstehen.	
	3.4.2 Ortsbildperimeter	
	<p>§ 21</p> <p><i>Ortsbildperimeter</i></p> <p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung, Entwicklung und Umnutzung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.</p>	<p><i>Umsetzung der Massnahme 2 Masterplan: „Schaffung einer der HSD und Kulturland überlagerten Zone prüfen (Ortsbildperimeter)“ für die Gebiete Schifflande und Ländern</i></p>
	<p>² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

	<p>3.4.3 Zentrumsgestaltung Dorfkern</p>	
	<p>§ 22 <i>Zentrumsgestaltung Dorfkern</i></p> <p>¹ Der Dorfkern ist dem Aufenthalt und Verweilen von Personen sowie dem Verkehr gewidmet.</p>	<p><i>Masterplan Massnahme 3: Im Dorfzentrum sind alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen angesiedelt: Schule, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle, Restaurants. Die Strasse nimmt im Dorfzentrum sehr viel Raum ein und dominiert den Dorfplatz. Deshalb soll der Strassenraum im Dorfkern aufgewertet werden.</i></p>
	<p>² Der Gemeinderat sorgt mit geeigneten Konzepten und Planungen dafür, dass eine auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Verkehr abgestimmte sehr gute Aussenraumgestaltung entstehen kann. Dabei ist die bestehende wie auch zukünftige angrenzende Bebauung miteinzubeziehen.</p>	
<p>3.4.2 Quellwasserschutzzone</p>	<p>3.4.4 Quellwasserschutzzone</p>	
<p>§ 19 <i>Quellwasserschutzzone</i></p> <p>¹ Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die der</p>	<p>§ 23 <i>Quellwasserschutzzone</i></p> <p>¹ Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die der</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörigen Schutzzonen als Orientierungsinhalt eingetragen.	Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörigen Schutzzonen als Orientierungsinhalt eingetragen.	
² Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den separaten Schutzzonenreglementen der Gemeinde festgelegt. Im Übrigen gelten die Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörigen Ausführungserlasse.	² Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den separaten Schutzzonenreglementen der Gemeinde festgelegt. Im Übrigen gelten die Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörigen Ausführungserlasse.	
3.5. Schutzobjekte	3.5. Schutzobjekte	
3.5.1 Naturobjekte	3.5.1 Naturobjekte	
§ 20 <i>Naturobjekte</i> ¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.	§ 24 <i>Naturobjekte</i> ¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.	
² Die Fläche von Hecken in der Bauzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.	² Die Fläche von Hecken in der Bauzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

³Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	<p><i>Waldränder werden nicht als Schutzobjekte ausgeschieden. Diesbezügliche Aufwertungen sollen durch laufende Projekte realisiert werden. Zuständig sind der Revierförster, die Gemeinde und Grundeigentümer.</i></p>
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze, Bachbepflanzung	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern 	
geschützter Waldrand	<ul style="list-style-type: none"> - besonders wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder - sind in einer durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen 	
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen 	
Sonstige Naturobjekte: Findlinge (Eichhalde)	gelber Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - Naturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beseitigung und Beeinträchtigung 	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>⁴ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mit geprägt. Deren Bestand ist zu erhalten. Abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.</p>	<p>⁴ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mit geprägt. Deren Bestand ist zu erhalten. Direktzahlungsberechtigte Hochstammobstbäume werden durch die Gemeinde mit einem im zugehörigen Reglement festgesetzten Betrag gefördert. Abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln. Die Details dazu sind in einer Vollzugsrichtlinie gemäss § 61 BNO zu definieren.</p>	
	<p>⁵ Trockenmauern werden orientierend im Kulturlandplan dargestellt. Sie sind als wertvolle Kultur- und Naturobjekte wenn möglich zu erhalten und fallweise durch Einzelprojekte mit der Gemeinde und andere Partner aufzuwerten und zu erhalten.</p>	<p><i>Trockenmauern sind nur im Rahmen von Neubauprojekten wieder herzustellen.</i></p>
<p>3.5.2 Geschützte Gebäude</p>	<p>3.5.2 Geschützte Gebäude</p>	
<p>§ 21 <i>Gebäude mit Substanzschutz</i></p> <p>¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan violett bezeichneten 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</p>	<p>§ 25 <i>Gebäude mit Substanzschutz, Strukturerhalt und Volumenschutz</i></p> <p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B.</p>	<p><i>M-BNO und Anpassungen aus der Nutzungsplanungskommission</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>entgegensteht (vgl. Liste im Anhang).</p> <p>Gemeinde und Kanton leisten im Rahmen der Richtlinie der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz und der verfügbaren Mittel Beiträge an Renovationen der Gebäudeaussenhaut.</p>	<p>Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.</p>	
	<p>² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau/rot schraffierten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und unterstehen dem Strukturert. Sie dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden und sind in ihrem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten. Von diesem Schutz kann partiell abgewichen werden, soweit es eine zonenkonforme und zeitgemässe Nutzung erforderlich macht. Ist ein Ersatzbau unabdingbar, so gilt Volumenschutz, und die äussere Gestaltung des Gebäudes hat sich am Vorgängerbau zu orientieren.</p>	<p><i>Kommunaler Strukturert (neu)</i></p>
	<p>³ Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus-, umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung</p>	<p><i>Kommunaler Volumenschutz, neu gemäss M-BNO</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.	
	⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.	Neu gemäss M-BNO
² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.	⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.	
<p><i>Kantonale Schutzobjekte, Denkmalschutz</i></p> <p>³ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen, oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.</p>	<p><i>Kantonale Schutzobjekte, Denkmalschutz</i></p> <p>⁶ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen, oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.</p>	
3.5.3 Übrige Kulturobjekte	3.5.3 Übrige Kulturobjekte	M-BNO
<p>§ 22</p> <p><i>Kulturobjekte</i></p> <p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht</p>	<p>§ 26</p> <p><i>Kulturobjekte</i></p> <p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
beseitigt werden.	nicht beseitigt werden.	
<p><i>Parkanlagen</i></p> <p>² In den im Bauzonenplan eingetragenen und im Anhang aufgelisteten geschützten Parkanlagen ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ersetzen. Bei baulichen Veränderungen ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung mit Bepflanzungsplan dürfen keine Bäume entfernt werden.</p>	<p><i>Parkanlagen</i></p> <p>² In den im Bauzonenplan eingetragenen und im Anhang aufgelisteten geschützten Parkanlagen ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ersetzen. Bei baulichen Veränderungen ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung mit Bepflanzungsplan dürfen keine Bäume entfernt werden.</p>	
	<p><i>Historischer Verkehrsweg</i></p> <p>³ Der im Bauzonenplan bezeichnete und im Anhang aufgeführte historische Verkehrsweg ist in seiner Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.</p>	<p><i>Neue Festlegung: Die IVS Strecke wird im Anhang aufgelistet. Die besonders schützenswerte historische Seegasse IVS AG 551.0.2 (nationale Bedeutung, viel Substanz) wird als kommunales Schutzobjekt (Kulturobjekt) bezeichnet.</i></p>
	<p>⁴ Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	3.5.4 Wiederherstellungspflicht (Neu)	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	<p>§ 27</p> <p><i>Wiederherstellungspflicht</i></p> <p>¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlosten lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>	<p><i>Neu gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Wiederherstellung bei Missachtung des Kulturobjekts</i></p>
	3.6 Gefahren und Überflutungszonen (Neu)	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	3.6.1 Hochwassergefahrenzone (Neu)	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	<p>§ 28</p> <p><i>Hochwassergefahrenzone</i></p> <p>¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p>	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	<p>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</p>	<i>Neu gemäss M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.	
	³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich	<i>Neu gemäss M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.	
	⁷ 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.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	3.6.2 Gewässerraumzone	
	<p>§ 29</p> <p><i>Gewässerraumzone</i></p> <p>¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p>² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p> <p>³ Im Bereich des Hallwilersees gilt die Gewässerraumzone gemäss Zonenplan.</p> <p>⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den</p>	<i>Gemäss Empfehlung des Departements BVU Abteilung Landschaft und Gewässer</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p>Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</p> <p>⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. 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 und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</p>	
4. Definitionen ⁵	4. Baubegriffe und Messweisen	
4.1 Ausnützung	4.1 Ausnützung	
4.1.1 Ausnützungsziffer	4.1.1 Ausnützungsziffer	
<p>§ 23</p> <p><i>Ausnützungsziffer</i></p> <p>¹ An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse nicht angerechnet.</p>	<p>§ 30</p> <p><i>Ausnützungsziffer</i></p> <p>¹ An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse nicht angerechnet.</p>	
<i>Ausnützungszuschlag für Wintergärten</i>	<i>Ausnützungszuschlag für Wintergärten</i>	

⁵ Übrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein der dafür beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der Ausnützungsziffer betragen und ist auf 20 m² zu begrenzen.</p>	<p>² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein der dafür beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der Ausnützungsziffer betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.</p>	
<p><i>für Alterswohnungen</i></p> <p>³ Für altersgerechte Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern wird in Einfamilien und Reihenhäusern ein Zuschlag von 5 % der Ausnützung gewährt. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von §23 ABauV</p>	<p><i>für Alterswohnungen</i></p> <p>³ Für altersgerechte Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern wird in Einfamilien und Reihenhäusern ein Zuschlag von 5 % der Ausnützung gewährt. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von §37 BauV</p>	
<p>⁴ Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.</p>	<p>⁴ Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.</p>	
<p>4.1.2 Gewerbe</p>	<p>4.1.2 Gewerbe</p>	
<p>§ 24</p> <p><i>Gewerbe, zulässiger Störgrad</i></p> <p>¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p>	<p>§ 31</p> <p><i>Gewerbe, zulässiger Störgrad</i></p> <p>¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p>	
<p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder</p>	<p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.	Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.	
4.2 Abstände	4.2 Abstände⁶	
4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland	-	
§ 25 <i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i> ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.	-	<i>Artikel löschen Neu gelten §19 und §29 BauV: Zonengemässer kleiner Grenzabstand (4m) Für Stützmauern bis 2.4m 60cm und Klein- und Anbauten 2 m</i>
² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).	-	
4.2.2 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände	4.2.1 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände	
§ 26 <i>Ungleiche Verteilung der Grenzabstände</i>	§ 32 <i>Ungleiche Verteilung der Grenzabstände</i>	

⁶ Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zu- fahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine mit dem Baugesuch einzureichende schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.	¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine mit dem Baugesuch einzureichende schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.	
<i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i> ² Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.	<i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i> ² Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.	
<i>Reduktion der Abstände</i> ³ Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.	<i>Reduktion der Abstände</i> ³ Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.	
4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister	4.2.2 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister	
§ 27 <i>Grenzabstand zu Privatstrassen</i> ¹ Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 18 ABauV.	§ 33 <i>Grenzabstand zu Privatstrassen</i> ¹ Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 19 BauV.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p><i>Grenzabstand für Erdregister</i></p> <p>² Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Dieser kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.</p>	<p><i>Grenzabstand für Erdregister</i></p> <p>² Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Dieser kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.</p>	
<p>4.2.4 Strassenabstand</p>	<p>4.2.3 Strassenabstand</p>	
<p>§ 28</p> <p><i>Stützmauern</i></p> <p>¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80m haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- und Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss.</p>	<p>§ 34</p> <p><i>Stützmauern</i></p> <p>¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80m haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze 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.</p>	
<p><i>Böschungen</i></p> <p>² Böschungsfuss und -kante müssen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen mindestens einen Abstand von 60 cm einhalten.</p>	<p><i>Böschungen</i></p> <p>² Böschungsfuss und -kante müssen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen mindestens einen Abstand von 60 cm einhalten.</p>	
<p><i>Einfriedigungen und Hecken</i></p> <p>³ Einfriedigungen und Hecken gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher</p>	<p><i>Einfriedigungen und Hecken</i></p> <p>³ Einfriedigungen und Hecken gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
sein als 1.80 m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.	höher sein als 1.80 m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.	
4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken	4.2.4 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken	
<p>§ 29</p> <p><i>Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen</i></p> <p>¹ Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Grenze gesetzt werden. Der Grenzabstand für Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m beträgt 1.0 m. Höhere Stützmauern sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse ab dem niedriger gelegenen, gewachsenen Boden. Einfriedigungen und Hecken von mehr als 1.80m Höhe sind nicht gestattet. Die erlaubte Höhe von Stützmauern beträgt 2.40 m.</p> <p>Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden.</p>	<p>§ 35</p> <p><i>Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen</i></p> <p>¹ Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Grenze gesetzt werden. Der Grenzabstand für Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m beträgt 1.0 m. Höhere Stützmauern sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse ab dem niedriger gelegenen, gewachsenen Boden. Einfriedigungen und Hecken von mehr als 1.80m Höhe sind nicht gestattet. Die erlaubte Höhe von Stützmauern beträgt 2.40 m.</p> <p>Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden.</p>	
<p><i>Weitere Bestimmungen</i></p> <p>² Für Einfriedigungen ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.</p>	<p><i>Weitere Bestimmungen</i></p> <p>² Für Einfriedigungen ausserhalb des Baugebietes gilt ein Mindestgrenzabstand von 60 cm gemäss §28</p>	<p><i>Neu gilt §28 BauV Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone beträgt der</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	BauV.	<i>Mindestgrenzabstand 60 cm</i>
³ Einfriedigungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten.	³ Einfriedigungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten.	
⁴ Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.	⁴ Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.	
⁶ Die Mauern müssen, soweit nötig mit einem Schutzgeländer versehen werden.	⁵ Die Mauern müssen, soweit nötig mit einem Schutzgeländer versehen werden.	
⁷ Die Oberflächenstruktur muss auf der gut einsehbaren Seite rauh gestaltet und unauffällig gefärbt sein. Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen	⁶ Die Oberflächenstruktur muss auf der gut einsehbaren Seite rauh gestaltet und unauffällig gefärbt sein. Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen	
<i>Böschungen</i> ⁸ Böschungsfuss und -kante müssen mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein. Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Böschungen an der Grenze errichtet werden.	<i>Böschungen</i> ⁷ ⁷ Böschungsfuss und -kante müssen mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein. Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Böschungen an der Grenze errichtet werden.	

⁷ Böschungen sind standfest zu errichten; Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zu- stand zu erhalten.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
4.3 Arealüberbauung	4.3 Arealüberbauung⁸	
<p>§ 30 <i>Zonenzulässigkeit</i></p> <p>¹ Arealüberbauungen, wie z.B. zusammengebaute Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten, sind in den Zonen E, W2, W3, und WG2 zulässig.</p>	<p>§ 36 <i>Zonenzulässigkeit</i></p> <p>¹ Arealüberbauungen, wie z.B. zusammengebaute Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten, sind in den Zonen E, W2, W3, WA2 und WA3 zulässig. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücksflächen umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.</p>	
<p>² Die minimale Arealfläche muss 2000 m² betragen.</p>	<p>² Die minimale Arealfläche muss für die Zonen E, W2, WA2 3000 m² und für die Zonen W3 und WA3 4000m² betragen.</p>	
<p>³ Die zonengemässe Geschosszahl darf in der Zone E nicht erhöht werden. In den Zonen W2, W3 und WG2 kann ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden.</p>	<p>³ Die zonengemässe Geschosszahl darf in der Zone E nicht erhöht werden. In den Zonen W2, W3, WA2 und WA3 kann ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden.</p>	
<p>⁴ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf um 0.1 erhöht werden.</p>	<p>⁴ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf um 0.1 erhöht werden.</p>	

⁸ Abweichungen von der Regelbauweise gemäss § 39 BauV, Voraussetzungen gemäss § 39 BauV, Gutachten gemäss § 40 BauV. Der Gemeinderat verlangt in der Regel, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden (§ 39 Abs. 3 BauV).

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
4.4 Terrassierte Bauten	4.4 Terrassierte Bauten	
<p>§ 31</p> <p><i>Terrassierte Bauten</i></p> <p>¹ Terrassierte Bauten und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen E, W2, W3, und WG2 gestattet.</p>	<p>§ 37</p> <p><i>Terrassierte Bauten</i></p> <p>¹ Terrassierte Bauten und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen E, W2, W3, WA2 und WA 3 gestattet.</p>	
	<p><i>Allgemeines</i></p> <p>² Bei den Projekten muss es sich um flächenmässig zusammenhängende, ortsgestalterisch, architektonisch, verkehrstechnisch und wohnhygienisch einwandfreie Entwürfe handeln.</p>	
<p>² Die einzelnen Vollgeschosse sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Nur die Fassaden der zwei untersten Vollgeschosse dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die terrassierte Bauten auch seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.</p>	<p>³ Terrassierte Bauten dürfen innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit höchstens 3 Gebäudestufen aufweisen. Sie sind der Hangneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen.</p>	<p><i>Anzahl Wohneinheiten werden limitiert.</i></p>
<p><i>Dachterrasse</i></p> <p>³ Terrassierte Bauten sollen für jede Wohnung eine teilweise bepflanzbare, vor Einsicht zu schützende</p>	<p><i>Dachterrasse</i></p> <p>⁴ Jede Wohneinheit soll eine Dachterrasse oder einen direkt an die Wohnung anstossenden Gartensitzplatz</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
Dachterrasse von mindestens 1/3 der Wohnungsfläche aufweisen.	aufweisen. Diese sind vor Einsicht zu schützen. Terrassenbrüstungen sind zu begrünen. ⁹	
	<p><i>Aufzüge</i></p> <p>⁵ Aufzüge sind architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept einzugliedern; insbesondere Form, Material und Farbgebung.</p>	
	4.5 Weitere Bestimmungen für terrassierte Bauten und Arealüberbauungen	
	<p>§ 38</p> <p><i>Weitere Bestimmungen für terrassierte Bauten und Arealüberbauungen</i></p> <p><i>Abstellplätze, Heizung</i></p> <p>¹ Die notwendigen Abstellplätze und Garagen, exklusive Besucherparkplätze, sind in der Regel in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse, Topographie und Überbauungsart es erlauben, kann der Gemeinderat eine oberirdische, überdeckte Parkierung gestatten.</p> <p>Heizanlagen sowie Antennenanlagen (Parapolspiegel u dergl.) sind ebenfalls gemeinsam zu erstellen.</p>	
	<p><i>Stützmauern</i></p> <p>² Wenn immer möglich sind statt massiver Stützmauern Böschungen und/oder Lebendverbaumethoden bzw. aufgelöste und bepflanzbare Konstruktionen (Steinkörbe,</p>	

⁹ BauV § 17

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	Löffelsteine usw.) anzuwenden.	
	<p><i>Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch</i></p> <p>³ Jedem Baugesuch sind ein Schattendiagramm, ein Plan der internen Fussweg- und Treppenerschliessung und ein Bepflanzungsplan beizulegen. Im Bepflanzungsplan sind auch die Bepflanzungen der Terrassen auszuweisen.</p>	
	<p>⁴ Alle zur Beurteilung und Kontrolle nötigen Angaben und Pläne sind zusammen mit einem Modell den Baugesuchsakten beizulegen.</p>	
	<p>⁵ Der Gemeinderat holt gemäss § 40 BauV zur Beurteilung von Projekten ein fachmännisches Gutachten auf Kosten des Baugesuchstellers ein. Damit die Fachperson rechtzeitig bestimmt werden kann und damit die Beratung gewährleistet ist, sind Terrassen- und Arealüberbauungen dem Gemeinderat möglichst frühzeitig anzumelden resp. einzureichen.</p>	
<p>⁴ Der Höhenunterschied zwischen Fahrweg und Wohnung darf 4 Geschosse nicht übersteigen, es sei denn, es werde ein Aufzug eingebaut.</p>	-	<p><i>Obsolet weil höchstens drei Gebäudestufen zugelassen werden.</i></p>
<p><i>Richtlinien</i></p> <p>⁵ Der Gemeinderat Birrwil erlässt Richtlinien für die Erstellung von Flächensiedlungen und terrassierte Bauten.</p>	-	<p><i>Richtlinien wurden in BNO integriert</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

4.5 Messweise	4.6 Messweise	
4.5.1 Gebäudeprofil	4.6.1 Gebäudeprofil	
<p>§ 32 <i>Gebäudeprofil</i></p> <p>¹ Das zulässige Gebäudeprofil ist entweder durch die zulässigen Gebäudehöhe und Firsthöhen (Zone E) oder durch die zulässige Anzahl der Geschosse bestimmt (vgl. §§ 6, 9 BNO).</p>	<p>§ 39 <i>Gebäudeprofil</i></p> <p>¹ Das zulässige Gebäudeprofil ist entweder durch die zulässigen Fassaden und Gesamthöhe (Zone E) oder durch die zulässige Anzahl der Geschosse bestimmt (vgl. § 6, 9 BNO).</p>	<i>Begriffe gemäss IVHB</i>
<p>² In der Zone E ist die Aufteilung der verschiedenen Geschosse im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.</p>	<p>² In der Zone E ist die Aufteilung der verschiedenen Geschosse im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.</p>	
<p>³ In den Zonen W2, W3 und WG2 darf der First die zulässige Gebäudehöhe um max. 3.5 m; in der Kernzone und Dorfzone um max. 6.0 m überragen</p>	-	<i>Gestrichen da Gesamthöhe festgelegt wird.</i>
4.5.2 Geschosse	4.6.2 Geschosse	
<p>§ 33 <i>Untergeschoss, Abgrabung</i></p> <p>Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Für</p>	<p>§ 40 <i>Abgrabungen beim Untergeschoss</i></p> <p>Abgrabungen beim Gebäude dürfen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung höchstens 1/3 der</p>	<i>Präzisierung</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann der Gemeinderat eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen.	Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann der Gemeinderat eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge bis maximal 7 m bewilligen. Bei Hanglagen über 10% Neigung dürfen die tal- und bergseitigen Fassaden auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden. Dabei reduziert sich die Fassaden- und Gesamthöhe um das Mass der Abgrabung.	
5. Bauvorschriften	5. Bauvorschriften	
5.1 Erschliessung	5.1 Erschliessung	
5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum	5.1.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	
<p>§ 34</p> <p><i>Verkehrsanlagen</i>¹⁰</p> <p>¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p>	<p>§ 41</p> <p><i>Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</i></p> <p>¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.</p>	<p><i>Anpassung gemäss M-BNO</i></p>
<p><i>Benützung von Privateigentum</i></p> <p>² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende</p>	<p><i>Benützung von Privateigentum</i></p> <p>² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende</p>	

¹⁰ Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
Vorrichtungen wie Verkehrs und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern auf oder an Privateigentum anbringen lassen.	Vorrichtungen wie Verkehrs und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern auf oder an Privateigentum anbringen lassen	
³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.	³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.	
⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.	⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.	<i>Anpassung gemäss M-BNO</i>
5.2 Technische Bauvorschriften	5.2 Technische Bauvorschriften	
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	5.2.1 Allgemeine Anforderungen	
§ 35 <i>Allgemeine Anforderungen</i> ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.	§ 42 <i>Allgemeine Anforderungen</i> 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.	<i>Ergänzung gemäss M-BNO</i>
	² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.	<i>Ergänzung gemäss M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.	
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.	³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.	
§ 36 <i>Sicherheits- und Schutzvorkehrungen auf Bauplätzen</i> ¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.	-	<i>Aufgehoben, wird jeweils in Baubewilligung verfügt</i>
² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.	-	
³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.	-	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>⁴ Die Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.</p>	-	
<p>5.2.2 Energiesparmassnahmen</p>	<p>5.2.2 Energieeffizienz</p>	
<p>§ 37 <i>Energiesparmassnahmen:</i> - Heizanlagen</p> <p>¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p>	<p>§ 43 <i>Energieeffizienz</i> - Heizanlagen</p> <p>¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.</p>	<p><i>Formulierung gemäss M-BNO</i></p>
<p>- <i>Nachisolation</i></p> <p>² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.</p> <p>Vorbehalten bleiben Denkmalschutzobjekte (vgl. § 21 BNO).</p>	-	<p><i>Im kantonalen Gesetz geregelt</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
5.3 Wohnhygiene	5.3 Wohnhygiene	
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	
<p>§ 38</p> <p><i>Ausrichtung der Wohnungen</i></p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p>	<p>§ 44</p> <p><i>Ausrichtung der Wohnungen</i></p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p>	
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	
<p>§ 39</p> <p><i>Raummasse</i></p> <p>¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: <i>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Raumhöhe - Vollgeschoss mind. 2.20 m - Dachgeschoss mind. 2.20 m auf mind. 50% der • Raumgrösse - Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume mind. 10 m² - Küchen ab 3-Zi.Wohnungen mind. 6 m² - Wohnräume von 1-Zi.Wohnungen mind. 18 m² <p><i>Fenstergrössen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), 	<p>§ 45</p> <p><i>Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume</i></p> <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2,4 m - Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2,4 m auf mind. 5 m² Fläche - Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), mind. 0.8m² - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren 	<p><i>Anpassung gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Lichte Höhe neu 2.40 m statt 2.20 m (Messweise gemäss BauV, IVHB bzw. Sia Norm) dient der Wohnqualität, Mieterschutz</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>mind. aber 0.8 m² Nebenräume, Nebenräume in Mehrfamilienhäusern Küchen (Kochnischen), Badezimmer und WC-Räume können künstlich belüftet und belichtet werden. <i>Abstellraum</i> - pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) <i>Keller</i> - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m² - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich</p>	<p style="text-align: center;">Bodenfläche reduziert werden.</p> <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m² - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich 	
<p>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p>	<p>² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p>	<p><i>M-BNO</i></p>
<p>² In der Kernzone und der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p>	<p>³ In der Kernzone und der Dorfzone sowie bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p>	
<p>§ 40 <i>Gänge, Treppen, Geländer</i></p> <p>¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 1.10 m, für Treppen 0.90 m).</p>	<p>-</p>	<p><i>Streichen: Geländer und Brüstungen sind gemäss SIA-Norm 358 und ge- mäss der bfu-Fachbro- schüre „Geländer und Brüstungen“ (Aus- gabe 2016) auszuführen.</i></p>
<p>² Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.10 m Breite</p>	<p>-</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
aufweisen.		
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten	5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten	
<p>§ 41</p> <p><i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p>	<p>§ 46</p> <p><i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p> <p>¹ Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen wird vom Gemeinderat erst nach erfolgter Baukontrolle freigegeben.</p>	
<p>Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>	<p>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.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
5.4 Ausstattung	5.4 Ausstattung	
5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze	5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze	
<p>§ 42</p> <p><i>Anordnung von Parkplätzen</i></p> <p>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p>	<p>§ 47</p> <p><i>Anordnung von Parkplätzen ¹¹</i></p> <p>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Mergel) zu versehen.</p>	<p><i>Zusätzliche Bestimmung</i></p> <p><i>Anzahl Abstellplätze Neu in § 43 BauV geregelt</i></p>
<p>§ 43</p> <p><i>Velos, Kinderwagen</i></p> <p>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p>	<p>§ 48</p> <p><i>Velos, Kinderwagen</i></p> <p>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p>	
<p><i>Spielplätze</i></p> <p>¹ Für Mehrfamilienhäuser und Flächensiedlungen sind die</p>	<p><i>Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche</i></p> <p>¹ Für Mehrfamilienhäuser und Flächensiedlungen sind</p>	<p><i>Anpassungen gemäss M-BNO und qualitative Angaben Spiel-,</i></p>

¹¹ Für die Umschreibung der Begriffe und die Anzahl Abstellplätze und die technische Gestaltung gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie (§ 43 BauV).

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
nicht überbauten Grundstückflächen so zu gestalten, dass sie, mit Ausnahme der gefährlichen Stellen (wie Strassennähe und Garageabfahrten), der Wäschehänge oder anderer ungeeigneten Stellen, von den Kindern zum Spielen verwendet werden können.	die nicht überbauten Grundstückflächen so zu gestalten, dass sie, mit Ausnahme der gefährlichen Stellen (wie Strassennähe und Garageabfahrten) oder anderer ungeeigneten Stellen, von den Kindern zum Spielen verwendet werden können.	<i>Aufenthalts- und Ruhebereiche</i>
An geeigneten Orten (mit genügender Besonnung, Windschutz) sind starre und bewegliche Geräte, Sandkästen usw. vorzusehen. Die Ausgestaltung der Kinderspielplätze muss dem neusten Stand der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute entsprechen. Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen ist genügend gross zu bemessen.	² Die Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche sind mit kindergerechten Spielgeräten sowie Sitzgelegenheiten inkl. zweckmässiger Beschattung auszustatten.	
	³ Die Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche haben gesamthaft eine genügend grosse und qualitativ hochwertige Fläche zu umfassen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.	
	⁴ Die Anlage muss in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnungen liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.	
² Der Gemeinderat kann ferner zur Bedingung machen, dass nach Massgabe der Art und Anzahl der Wohnungen Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung und dergleichen erstellt werden.	-	<i>Aufheben, ist im Baugesetz geregelt</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	5.4.2 Öffentlich zugänglicher Raum	
	<p>§ 49</p> <p><i>Öffentlich zugänglicher Raum von Gesamt- und Arealüberbauungen</i></p> <p>¹ Bei Gesamt- und Arealüberbauungen sind die öffentlich zugänglichen Räume zu definieren.</p>	
	<p>² Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.</p>	
	<p>³ Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>⁵ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
6. Schutzvorschriften	6. Schutzvorschriften	
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	6.1.1 Allgemeine Anforderungen	
<p>§ 45</p> <p><i>Ortsbildschutz</i></p> <p><i>Landschaftsschutz</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <p>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.</p>	<p>§ 50</p> <p><i>Ortsbildschutz</i></p> <p><i>Landschaftsschutz</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <p>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.</p>	
<p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <p>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;</p>	<p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <p>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und</p>	<p><i>Anpassung gemäss</i></p> <p><i>M-BNO</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;</p> <p>c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;</p> <p>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und</p> <p>e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	<p>Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;</p> <p>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;</p> <p>c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;</p> <p>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und</p> <p>e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	
<p>³ Bauten und sonstige Anlagen sowie Reklamen dürfen die Landschaft, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sind in bezug auf die unter Abs. 1 aufgeführten Kriterien so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist die gute Einordnung der Bauten in das schützenswerte Landschaftsbild des Hallwilersees zu berücksichtigen.</p>	<p>³ Bauten und sonstige Anlagen sowie Reklamen dürfen die Landschaft, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sind in bezug auf die unter Abs. 1 aufgeführten Kriterien so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist die gute Einordnung der Bauten in das schützenswerte Landschaftsbild des Hallwilersees zu berücksichtigen.</p>	
<p>⁴ Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>⁴ Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
6.1.2 Dachgestaltung	6.1.2 Dachgestaltung	
<p>§ 46</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und Farbe auf das Quartier- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>§ 51</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und Farbe auf das Quartier- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.</p>	
<p><i>Dachform für Hauptgebäude</i></p> <p>² In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der §§ 7, 8 BNO für die Kern- und Dorfzone. Seeseitig der Seetalstrasse sind für Neubauten nur Sattel und Walmdächer zugelassen, sofern es sich nicht um Terrassen-, Reihenhäuser oder Arealüberbauungen handelt.</p>	<p><i>Dachform für Hauptgebäude</i></p> <p>² In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des § 7 BNO für die Dorfkernzone. Seeseitig der Seetalstrasse sind für Neubauten nur Sattel und Walmdächer zugelassen, sofern es sich nicht um Terrassen-, Reihenhäuser oder Arealüberbauungen handelt.</p>	<p><i>Anpassung an die zusammengeführte Kern- und Dorfzone.</i></p>
<p><i>Dachdurchbrüche</i></p> <p>³ Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.</p>	<p><i>Dachdurchbrüche</i></p> <p>³Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1^{bis} BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:</p> <p>Dachdurchbrüche dürfen in der Dorfzone pro Gebäudeeinheit und Dachseite nicht breiter sein als 1/3 der Fassadenlänge.</p> <p>Dachdurchbrüche dürfen in allen Zonen ausser der Dorfzone pro Gebäudeeinheit und Dachseite nicht</p>	<p><i>Ergänzung betreffend Dachdurchbrüchen aufgrund gelockerter übergeordneter Regelung (vgl. § 24 Abs. 1bis BauV)</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p>breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.</p> <p>Dacheinschnitte dürfen in allen Zonen nicht breiter sein als 1/4 der Fassadenlänge.</p> <p>Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.</p>	
	<p><i>Begrünung von Flachdächern</i></p> <p>⁴ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet sind oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.</p>	
	<p><i>Kniestockhöhe</i></p> <p>⁵ Der grosse Kniestock von max. 3.50 m darf nur am Hang bergseitig angewendet werden.¹²</p>	<p><i>Der kleine Kniestock beträgt generell max. 1.20 m (BauV § 24). Der grosse Kniestock darf nur bergseitig angewendet werden. Damit wird verhindert, dass ein Gebäude seeseitig mit einem zusätzlichen Geschoss in Erscheinung tritt.</i></p>

¹² § 24 BauV

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	<p><i>Mansarden- und Runddächer</i></p> <p>⁶ Mansardendächer und Runddächer sind zulässig, gelten jedoch als Vollgeschoss</p>	<p><i>keine Bevorzugung gegenüber den anderen Dachformen.</i></p>
	<p>6.1.3 Antennen und Mobilfunkanlagen</p>	
	<p>§ 52</p> <p><i>Antennen und Mobilfunkanlagen</i></p> <p>¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.</p>	
	<p>² Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. In erster Linie sind Standorte in der Arbeitszone zu wählen.</p>	
<p>6.1.3 Aussenraumgestaltung</p>	<p>6.1.4 Aussenraumgestaltung</p>	
<p>§ 47</p> <p><i>Aussenraumgestaltung</i></p> <p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn</p>	<p>§ 53</p> <p><i>Aussenraumgestaltung</i></p> <p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.	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.	
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.	
³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Fertigstellung der Bauten auszuführen.	³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Fertigstellung der Bauten auszuführen.	
	<p>§ 54</p> <p><i>Siedlungsränder</i></p> <p>¹Die Siedlungsränder bilden den Übergangsbereich zwischen bebautem Gebiet und der Landschaft. Sie sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft durchlässig zu gestalten.</p>	<p><i>Neu: Gestaltung des Siedlungsrandes als Übergang von der Siedlung ins Kulturland</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.	
	³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken, zu gliedern und zu begrünen.	
6.1.4 Materialablagerungen		<i>Nach 6.2.3 verschoben</i>
§ 48 <i>Materialablagerungen</i> ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.	-	<i>Nach 6.2.3 verschoben</i>
² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	-	<i>Nach 6.2.3 verschoben</i>
6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	
§ 49 <i>Baulücken, Brandruinen</i> Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind,	^{§ 55} <i>Baulücken, Brandruinen</i> Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind,	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
müssen innert 2 Jahren vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.	müssen innert 2 Jahren vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.	
6.2 Umweltschutz	6.2 Umweltschutz	
6.2.1 Einwirkungen	6.2.1 Einwirkungen	
<p>§ 50</p> <p><i>Einwirkungen</i></p> <p>¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p>	<p>§ 56</p> <p><i>Einwirkungen</i></p> <p>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.</p>	<p><i>Gemäss M-BNO</i></p>
<p>² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p>	<p>² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p>	
<p>³ 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.</p>	<p>³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p><i>Gemäss M-BNO</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
6.2.2 Lärmschutz	6.2.2 Lärmschutz¹³	
<p>§ 51</p> <p><i>Lärmschutz Vorsorgeprinzip</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>	<p>§ 57</p> <p><i>Lärmschutz Vorsorgeprinzip</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>	<p><i>Gemäss M-BNO angepasst</i></p>
<p><i>Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen</i></p> <p>² Für das im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet ist mit baulichen und gestalterischen Mitteln dafür zu sorgen, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Insbesondere dürfen keine lärmempfindlichen Räume gegen die Kantonsstrasse orientiert sein.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

¹³ Gemäss den in § 6 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
	6.2.3 Materialablagerungen	<i>Verschieben alte BNO 6.1.4</i>
	<p>§ 58 <i>Materialablagerungen</i></p> <p>¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden.</p>	<i>Verschieben alte BNO §48</i>
	<p>² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.</p>	
7. Vollzug und Verfahren	7. Vollzug und Verfahren	
7.1 Zuständigkeit	7.1 Zuständigkeit	
<p>§ 52 <i>Zuständigkeit</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p>	<p>§ 59 <i>Zuständigkeit</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
<p>² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p>	<p>² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Verwaltung delegieren. Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p>	<p><i>Gemäss M-BNO angepasst</i></p>
<p>³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>	<p>³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>	
<p>7.2 Gebühren</p>	<p>7.2 Gebühren</p>	
<p>§ 53 <i>Gebührenreglement</i> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	<p>§ 60 <i>Gebührenreglement</i> Die Gebühren und die Weiterverrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	
<p>7.3 Vollzugsrichtlinien</p>	<p>7.3 Vollzugsrichtlinien</p>	
<p>§ 54 <i>Vollzugsrichtlinien</i> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.</p>	<p>§ 61 <i>Vollzugsrichtlinien Naturschutz</i> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutz zonen und Naturobjekte.</p>	<p><i>Gemäss M-BNO angepasst</i></p>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
8. Schluss- und Übergangsbestimmung	8. Schluss- und Übergangsbestimmung	
	8.1 Übergangsbestimmungen	
	<p>§ 62 <i>Übergangsbestimmungen</i></p> <p>¹Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.</p>	<i>M-BNO</i>
	<p>²Hängige Baugesuche, welche öffentlich aufgelegt wurden, werden nach altem Recht beurteilt, hängige Baugesuche, welche noch nicht öffentlich aufgelegt wurden, werden nach neuem Recht beurteilt.</p>	<i>Aufgrund Umsetzung IVHB</i>
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	8.2 Aufhebung bisherigen Rechts	
<p>§ 55 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. November 1993 aufgehoben.</p>	<p>§ 63 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. November 1999, sowie alle nachfolgenden Erlasse aufgehoben.</p>	
9. Anhang	9. Anhang	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Anhang 9.1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte

Schutzzonen: - Extensive Wiese (EW) (vergl. § 18 BNO)	1139 1177 1197	Wannenfeld, Im Hirz Bachofenacher Hagart Balzehügel Hagarte
- Extensive Weide (We) (vergl. § 18 BNO)	1106	Kirchenfeld, Zopf
- Feuchtwiese (FW) (vergl. § 18 BNO)	1092 1165 1167	Zopf Altmoos, Moosacher Pfaffmatt, Altmoos
Naturobjekte:		
- Einzelbäume (Hf) (vergl. § 23 BNO)	961 1009 1026 1025 1030 1045 1072 1073 1090 1091	Nussbaum, Schwaderhof Nussbaum, Im Rain Götterbaum (Ailanthus), Moosmatte Nussbaum, Riedermatt Rotbuche, Riedermatten Thujabaum, Ländere Eiche, Auf Berg Winterlinde, Im Hübel Linde, Parkplatz Mehrzweckhalle Dorflinde, Dorfzentrum

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

	1095	Feldahorn, Zopf
	1099	Robert Stolz-Linde, Dorfplatz
	1100	Nussbaum, Bachtale-Dorfplatz
	1107	Sommerlinde, Friedhof
	1110	Buche, Untere Wanne
	1133	Nussbaum, Wässermatte
	1142	Nussbaum, Weid
	1181	Birnbaum, Seetalstrasse, Dorfeingang Süd
	1189	Nussbaum, Husacher
- Baumreihe	1063	Hinterbode
	1020	Pfrundland
- Findlinge (vergl. § 23 BNO)	80	Eichhalde
- Hecken, Feldgehölze, Ufergehölz, Bachbepflanzung (H)	950	Schwadermatte
	954	Schwaderhof
	960	Grenze Boniswil bis Seerebe
	966	Häuseracher
	969	Grenze Boniswil bis Seerebe
	971	Häuseracher
	975	Neumatten - Unterfeld (ehem. Teich)
	978	Weid am See
	981	Im Hüseracher
	984	Grenze Boniswil bis Seerebe
	988	Weid am See Seerebe
	992	Grenze Boniswil bis Seerebe
	994	Seerebe, Neumatten
	998	Seerebe, Neumatten
	1001	Bünde, Bünderebe
	1002	Bünde

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

	1004	Sigerstenacher
	1005	Zwetschgenacher
	1006	Zwetschgenacher
	1007	Rütirain
	1017	Rotenbühl
	1104	Kirche
	1105	Chilefeld (Pfrundland)
	1111	Bahnhof / Seetalstrasse
	1112	Schifflande - Seereben
	1113	Baumgarte
	1115	Schifflande
	1116	Schifflande West
	1117	Am See - Wilifeldhübel
	1121	Wilifeldhübel
	1123	Wilifeldhübel
	1124	Seegasse
	1127	Wilifeldhübel
	1129	Schifflande-Seematte
	1131	Wilhof, Wässermatte
	1137	Obere Wanne, Im Hirz, Bolihübel
	1141	Hobacker Armenhaus, Weid
	1143	Weid
	1145	Falke
	1146	Weid
	1150	Hobacker (Färbereiweiher)
	1155	Himmelrain
	1157	Pfaffmatt
	1158	Pfaffmatt
	1160	Pfaffmatt, Altmoos
	1163	Altmoos
	1169	Hansene, Weid
	1170	Hansene, Weid

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

	1174	Hagarte
	1182	Riedermatten, Delliacher
Kulturobjekte:	1187	Wilhof Loch - Niederholz
- Parkanlagen (DF):	1191	Schifflande-Seematte - Holzacher
(vergl. § 25 BNO)	1193	Rossweid
- Historischer		
Verkehrsweg	1136	Obere Wanne
(vergl. § 25 BNO)	1184	Wilhof
- Grenzsteine	551	Seegasse IVS AG 551.0.2
(vergl. § 25 BNO)		
	100	Riedermatten
	101	Häfnimatten
	102	Geissenrücken
	103	Sood, mit Sodbrunnen (1543 schon genannt)
	104	Ufbruch
	105	Zwingstein
	106	Tätschbüel
	107	Krähenloch (4 Steine)
	108	Bodenacker
	109	Frauenacker
	110	Obere Häbriken
	111	Untere Häbriken
	112	Hansenen
	113	Häbriken
	114	Wilifeld
	115	Rossweid (4 Steine)
	116	Seegerichtsstein 1596, immer bekannt

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

	117	Seegerichtsstein 1596, 1969 gefunden
	118	Seegerichtsstein 1596, 1988 gefunden
- Soodbrunnen	119	Soodbrunnen
- Weiher, Teich, See (Te)	965	Häfni / Häfniweiher
	1023	Hausmatt / Zopfweiher
	1149	Hobacker / Färbereiweiher
	1164	Altmoos
	1166	Altmoos / Altmoosweiher

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2017	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21 BNO

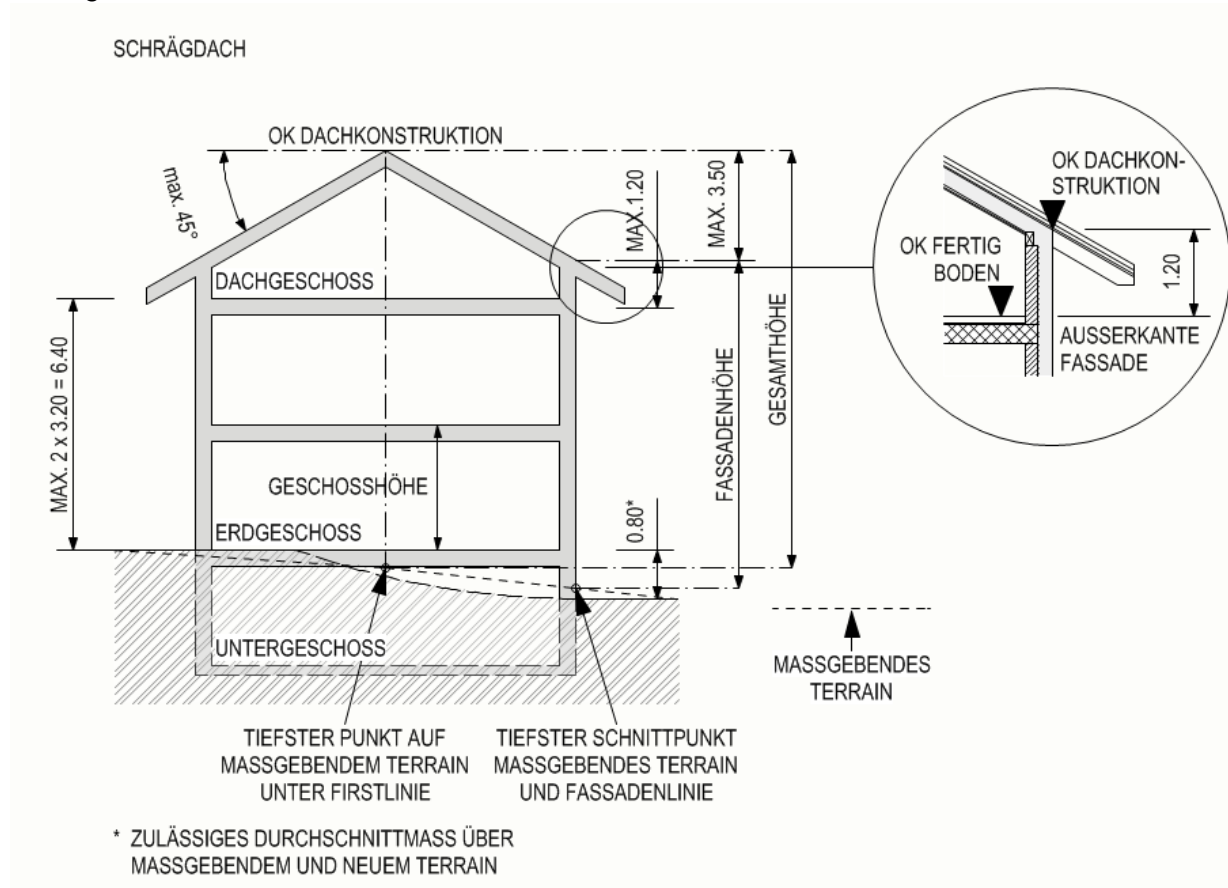
Schutzart	Objekt Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Strassen Nr.	Grundeigentümer	
Substanzschutz	BIW903	51	691	Altes Schulhaus 1841, Dorf	Gemeinde Birrwil	
	BIW904	99	1308	Schul- und Gemeindehaus 1907, Dorf	Gemeinde Birrwil	
	BIW905	101	1655	Restaurant „Bären“, 1847, Zopfstr. 101	Max Eichenberger	
	BIW906	152	1296	Villa Wilhof, um 1847, Wilhof 152	Rosmarie Buhofer, Wilhof	
	BIW907	37	1715	Villa Steiner, 1846	Ivo Cathomen / Eva Witschi Cathomen	
	BIW910	108	269	Hochstudhaus, 17./18. Jh., Zopfstr. 18	Verena Graf (Nr. 108A)	
	BIW914	8	214	Hochstudhaus, 1599, Seegasse 10	Alfred Müller	
	BIW918	111A, B	1389	Hochstudhaus 17./18. Jh., Zopfstr. 26	Martin Rutz AG	
	Strukturerhalt	BIW912	88	817	Hochstudhaus, 1778, Saumärt 18	Urs Mathys
		BIW913	26 A, B	311, 1416	Hochstudhaus, 1514/15, Untere Wanne 10/12	A: Rolf + Cornelia Krättli, B: Hedwig Eichenberger Zanier
BIW919		83	800	Wohnhaus mit Scheune, 1805, Saumärt 43	Margrit Arnold	
BIW920		79	851	Bäuerlicher Vielzweckbau, 19. Jh., Ländern 52	Erben Judith Woodtli u. Willi Müller	
BIW921		30	1446	Wohnhaus (frühes 19. Jh.), Obere Wanne 39	Johannes + Iris Frey	
ST1		151	1398	Bäuerlicher Vielzweckbau, Zelgli 34	Peter Steiner	
ST2		185	1356	Wohnhaus, 1912, Scheune, 1856, Seetalstr. 3	Erben Max Steiner	
Volumenschutz		BIW921	31, 549	1734, 1663	Scheunentrakt (frühes 19. Jh.), Obere Wanne 39	Johannes + Iris Frey, Hanspeter + Doris Wyss
		V1	50	690	Heimatstilbau (1913)	Peter u. Karin Weick
		V2	233, 117	841, 842	Bauernhaus	Josef Zeder / Albert Gloor
Substanzschutz Bootshäuser	BIW923	222		Bootshaus, 1933	Erben Oskar Keller c/o Alfred Weber	
	BIW923	53		Bootshaus, 1925	Hans Urech	
	BIW923	202		Bootshaus, 1922	Erben Max Steiner c/o Regula Steiner	
	BIW923	223		Bootshaus, 1936	Doris Gautschi	
	BIW923F	226	1485	Bootshaus, 1933	Rolf u. Christine Furter – Hilfiker, Heinrich + Ursula Graf-Hilfiker	
	BIW923	236		Bootshaus, 1937	Jeanette Schulz	
	BIW923	426		Bootshaus, um 1940	Heinz Fischer-Zurmühle	
	BIW923I	41		Bootshaus, 1927	Erben Heidi Rodel c/o Daniel Rodel	
	S1			Bootshaus (Nr. 5)	Beatrice Remund / Jürg Remund / Rudolf Remund	
	S2			Bootshaus (Nr. 6)	Ineichen-Werder Ursula Rosa Erben	

Rechtskräftige BNO 1999				Entwurf BNO 2017		Bemerkungen
Volumenschutz Bootshäuser	S3			Bootshaus (Nr.9)	Bootsstegenossenschaft Birrwil	
	S4			Bootshaus (Nr.10)	Leutwiler Karl Erben	
	S5			Bootshaus (Nr.11)	Fumetica Immobilien AG	
	S6			Bootshaus (Nr.13)	Leutwiler Albert	
	S7			Bootshaus (Nr.14)	Härri-Leutwiler Dora	
	S8			Bootshaus (Nr.15)	Schwager Yvo	
	S9			Bootshaus (Nr.16)	Gloor-Leutwiler Elsa und Leutwiler Walter	
	S10			Bootshaus (Nr. 17)	Sommer Paul	
	S11			Turbinenhaus (Nr. 21)	Genossenschaft Schwaderhof	
	BIW923	192	1541	Fischzuchtanstalt, 1915	Albert Leutwiler	
	Kulturobjekt	BIW916	---	691	Brunnen beim Alten Schulhaus, 1835, Dorf	Gemeinde Birrwil, Peter Weick, Rolf Krättli
Kulturobjekt (vgl. Nr. 116 - 118)	BIW915	---	205, 209, 408	Drei Segerichtssteine, 1596, bei der Schiffflände	Gemeinde Birrwil	
	BIW917	---		Grenzsteine (diverse), vgl. Kulturobjekte Nr. 100 - 115		
Kantonaler Denkmalschutz	BIW001	20	272	Ref. Pfarrkirche 1689	Ref. Kirchgemeinde Birrwil	
	BIW002	19	270	Pfarrspeicher 18 . Jh.	Ref. Kirchgemeinde Birrwil	
	BIW003	18	270	Pfrundscheune 1786, 1809	Ref. Kirchgemeinde Birrwil	
	BIW004	152	1296	Villa Wilhof, um 1847, Wilhof 152	Rosmarie Buhofer, Wilhof Erben	

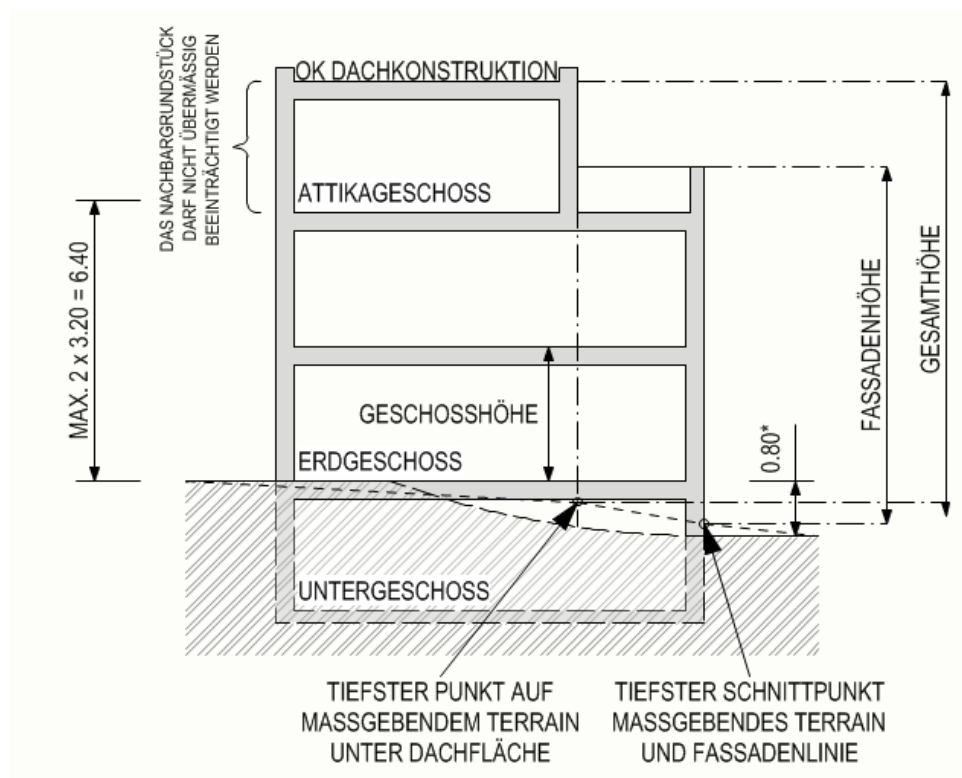
Anhang 9.3 Messweise, Gebäudeprofil

Beispiel: Zone W2, Zweigeschossige Bauten am Hang (Neigung mehr als 10%)

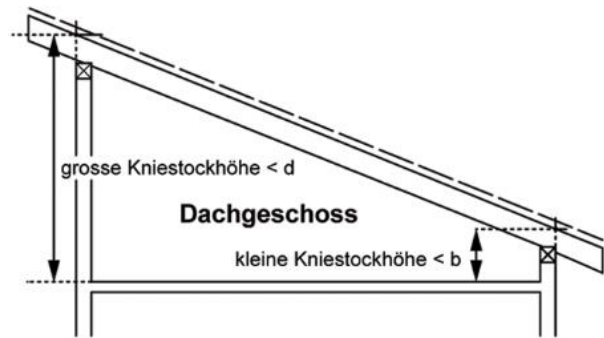
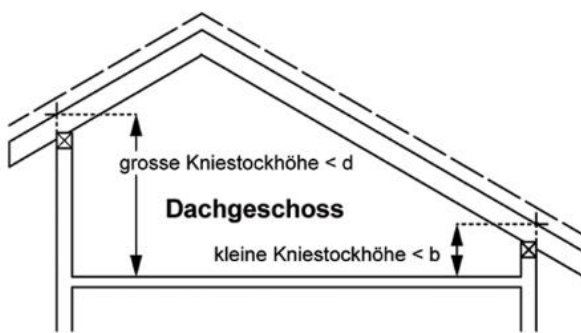
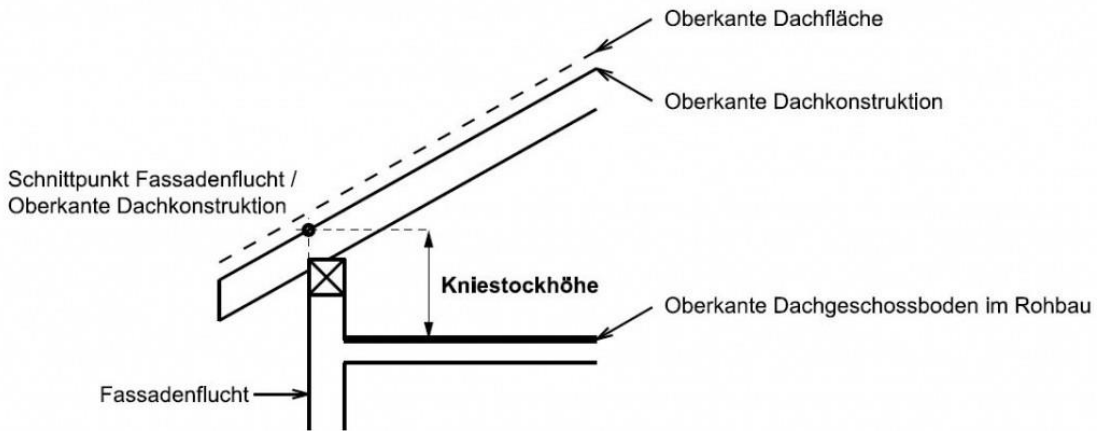
Schrägdach



Flachdach mit Attikageschoss



Kniestockhöhe



- b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
- d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen