



Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Synoptische Darstellung: öffentliche Auflage

Mitwirkungsbericht vom: 6. September 2021

1. Vorprüfungsbericht vom: 12. Juli 2018
2. Vorprüfungsbericht vom: 16. September 2020
3. Vorprüfungsbericht vom: 28. Februar 2022
4. Vorprüfungsbericht vom: 26. Juni 2023

Öffentliche Auflage vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Vom Gemeinderat verabschiedet am:

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Die Änderungen sind rot / violett / blau / grün / orange (Anpassungen gegenüber dem 1. Entwurf, 1. VP/Mitwirkung, 2. VP, 3. VP, Stellungnahme Kanton 06.02.2023) markiert und den heutigen Bestimmungen in synoptischer Darstellung gegenübergestellt.

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich	S. 3	§ 28	Wiederherstellungspflicht	S. 48
§ 2	Übergeordnetes Recht	S. 3	§ 29	Hochwassergefahrenzone	S. 49
§ 3	Masterplan räumliche Entwicklung	S. 4	§ 30	Gewässerraumzone	S. 51
§ 4	Ortsbildkommission	S. 4	§ 31	Ausnützungsziffer	S. 54
§ 5	Sondernutzungsplanung	S. 5	§ 32	Abstand gegenüber dem Kulturland	S. 56
§ 6	Weitere Planungsinstrumente	S. 8	§ 33	Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	S. 57
§ 7	Bauzonen	S. 11	§ 34	Grenzabstand zu Privatstrassen	S. 58
§ 8	Dorfzone	S. 15	§ 35	Stützmauern	S. 58
§ 9	Wohnzonen Landhaus E, W2 und W3	S. 18	§ 36	Einfriedung, Hecken, Stützmauern und ...	S. 59
§ 10	Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3	S. 20	§ 37	Arealüberbauungen	S. 61
§ 11	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof	S. 22	§ 38	Terrassenhäuser	S. 62
§ 12	Spezialzone Färbi	S. 23	§ 39	Weitere Bestimmungen für Terrassenhäuser ...	S. 63
§ 13	Arbeitszone	S. 24	§ 40	Gebäudeprofil	S. 65
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	S. 26	§ 41	Abgrabungen beim Untergeschoss	S. 66
§ 15	Grünzone	S. 26	§ 42	Im öffentlichen Interesse liegende Einr...	S. 66
§ 16	Grünzone am Siedlungsrand	S. 27	§ 43	Allgemeine Anforderungen	S. 68
§ 17	Landwirtschaftszone	S. 28	§ 44	Energieeffizienz – Heizanlagen	S. 69
§ 18	Bauten in der Landwirtschaftszone	S. 28	§ 45	Weitere technische Bauvorschriften	S. 70
§ 19	Naturschutzzonen Kulturland	S. 31	§ 46	Ausrichtung der Wohnungen	S. 70
§ 20	Naturschutzzone im Wald	S. 35	§ 47	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräu...	S. 71
§ 21	Landschaftsschutzzone	S. 36	§ 48	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräu...	S. 72
§ 22	Ortsbildschutzperimeter	S. 38	§ 49	Anordnung von Parkplätzen	S. 73
§ 23	Zentrumsgestaltung Dorfkern	S. 38	§ 50	Velos, Kinderwagen	S. 74
§ 24	Wildtierkorridor	S. 40	§ 51	Öffentlich zugänglicher Raum von Ges...	S. 75
§ 25	Naturobjekte	S. 41	§ 52	Ortsbildschutz – Landschaftsschutz	S. 76
§ 26	Geschätzte Gebäude	S. 44	§ 53	Dachgestaltung	S. 78
§ 27	Kulturobjekte	S. 47	§ 54	Antennen und Mobilfunkanlagen	S. 81

§ 55	Aussenraumgestaltung	S. 81
§ 56	Siedlungsränder	S. 82
§ 57	Baulücken, Brandruinen	S. 83
§ 58	Einwirkungen	S. 83
§ 59	Lärmschutz	S. 84
§ 60	Materialablagerungen	S. 85
§ 61	Zuständigkeit	S. 86
§ 62	Gebührenreglement	S. 87
§ 63	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	S. 87
§ 64	Übergangsbestimmungen	S. 88
§ 65	Aufhebung bisherigen Rechts	S. 88

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
1. Geltungsbereich	1. Geltungsbereich	
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	
§ 1 <i>Geltungsbereich</i> ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.	§ 1 <i>Geltungsbereich</i> ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.	
² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.	² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.	
³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	
1.2 Übergeordnetes Recht	1.2 Übergeordnetes Recht	
§ 2 <i>Übergeordnetes Recht ¹</i> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Baugesetzes und des Hallwilerseeschutzdekretes, bleiben vorbehalten.	§ 2 <i>Übergeordnetes Recht ¹</i> ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen und	M-BNO

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich **in den Erläuterungen** zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	Wasserbauprojekten sowie des Hallwilerseeschutzdekretes, bleiben vorbehalten.	
2. Raumplanung	2. Raumplanung	
2.1 Planungsinstrumente	2.1 Planungsgrundsätze und Planungsinstrumente	
§ 3 <i>Kulturlandplan, Bauzonenplan</i> 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.	§ 3 <i>Masterplan räumliche Entwicklung</i> ¹ Der vom Gemeinderat verabschiedete Masterplan skizziert den angestrebten Entwicklungsrahmen für das Jahr 2035. Die darin definierten Ziele und Grundsätze sind behördenverbindlich. Er ist für nachgeordnete Planungen begleitend und bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.	<i>Ersatz gemäss M-BNO; Die Ziele und Planungsgrundsätze finden sich im Leitbild Masterplan.</i>
	§ 4 Ortsbildkommission ¹ Für die Beurteilung von Vorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren und für Arealüberbauungen sowie für Sondernutzungsplänen hat der Gemeinderat eine vorberatende Kommission zu bestellen, welche diese Vorhaben und Planungen beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt.	<i>Aufgrund Mitwirkung wird eine Ortsbildkommission bestellt</i>
	² Diese Kommission setzt sich zusammen aus einem Mitglied des Gemeinderates und zwei Vertreter der Bevölkerung der Gemeinde Birrwil, einer unabhängigen, ausgewiesenen Fachperson aus Architektur und einer unabhängigen, ausgewiesenen Fachperson Landschaftsplanung.	<i>Eingefügt aufgrund 1. Mitwirkungsverfahren.</i>
3	³ Der Gemeinderat regelt die Funktion, die Aufgaben, die Kompetenzen der Kommission in einem Reglement.	<i>Eingefügt Beschluss Kommission.</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

2.3 Sondernutzungsplanung	2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne	
§ 4 <i>Sondernutzungsplanung</i> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	§ 5 <i>Sondernutzungsplanung</i> ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	<i>M-BNO</i>
	² Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Hobacker“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen: a) <i>Nutzung</i> - Das Wohnungsangebot soll anteilmässig die Bedürfnisse der jungen Generation, insbesondere Familien, und von Betagten berücksichtigen. - Ein Anteil öffentlicher Nutzung ist anzustreben (Café, Gesundheitsversorgung, Notar o. ä. Dienstleistungsgewerbe). b) <i>Bebauung</i> - Sorgfältige Einpassung der Bauten in die sensible Hanglage, sodass vielfältige Durchblicke entstehen. - Sicherstellung einer massstäblichen Körnigkeit nicht zu grosser Baukörper, welche sich am Übergang zur Färbi und zur Dorfzone orientiert. - Zum Siedlungsrand hangparallele Baukörper mit mehr als zwei Vollgeschossen sind nicht zulässig. - Die bauliche Dichte hat eine Ausnützungsziffer zwischen 0.45 und 0.55 aufzuweisen. Ausnützungsziffer nur Wohnen max. 0.45, Mischnutzung plus max. 0.1.	<i>Ziel der Innenverdichtung unter Erhalt der Siedlungsqualität gemäss Masterplan</i> <i>Minstdichtevorgabe 0.45: max. Dichte 0.55</i> <i>Angepasst gemäss Beschluss Nuplakommission vom 6.11.18 und 5.2.19. Neumatt wurde gestrichen</i> <i>Präzisierung durch Nuplakommission</i> <i>Anpassung max. AZ mit Berücksichtigung der Grünfläche aus lit. c)</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	Ein zusätzliches Geschoss ist zulässig. Die Gesamthöhe von 12 m darf nicht überschritten werden. Attikageschosse sind nicht erlaubt.² - Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch auszuführen. Die Parkierung für Motorräder ist sicherzustellen. c) <i>Grünräume</i> - Mindestens 1'400 m² der Gebietsfläche sind als zusammenhängende Grünfläche im Sinne von § 15 BNO auszugestalten und im Gestaltungsplan auszuscheiden. Diese Fläche darf nicht an die Berechnung der Ausnützung angerechnet werden. Dieser Grünraum beinhaltet mindestens mittelgrosse Bäume und ist öffentlich zugänglich und durchlässig auszugestalten. - Sicherstellung einer möglichst direkten Fusswegverbindung zum Dorfkern - Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers d) <i>Energie</i> - Im Rahmen der Erstellung des Gestaltungsplans überprüft der Gemeinderat die Möglichkeit zur Anbindung an die Holzschnitzelheizung und kann den Bauherrn zum Anschluss verpflichten.	<i>Ersatz des Begriffs Grünzone durch Grünfläche</i>

² Auch mit zusätzlichem Vollgeschoss sind max. 12 m Gesamthöhe einzuhalten.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	³ Für das Gebiet mit Erschliessungsplanpflicht „Untere Wanne Süd-Ost“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen und Bestimmungen: a) Erschliessung und Bebauung - Sicherstellung einer rationellen auf die Topografie abgestimmte Erschliessung und Bebauung. - Es ist eine präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung der Gebäude mit Berücksichtigung der Umgebung und sorgfältige Einpassung der Bauten zwischen der Bahnlinie und der Unteren Wanne zu erzielen, sodass vielfältige Durchblicke von der Unteren Wanne Richtung See entstehen. - Die Gestaltung der Fassaden einschliesslich der Aussenräume haben der hohen Visibilität gegenüber der Bahnlinie und der Seetalstrasse Rechnung zu tragen, indem sie eine gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung aufweisen (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur). - Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist, soweit sinnvoll und technisch machbar, in einer gemeinsamen oder mehreren Tiefgaragen anzuordnen. Oberirdische Parkflächen sind auf ein tiefes Mass zu beschränken. b) Aussenraum - Es sind grössere zusammenhängende Grünräume und Aussenräume, zugänglich und öffentlich durchlässig auszugestalten. - Sicherstellung einer möglichst direkten Fusswegverbindung von der Unteren Wanne zum Bahnhof. c) Lärmschutz	<i>Sondernutzungsplanpflicht wird konkretisiert: neu Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Zielsetzungen. Ziel der Innenverdichtung unter Erhalt der Siedlungsqualität gemäss Masterplan.</i> <i>Beschluss bestätigt durch Nuplakommission am 19.08.2019</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	- Die Lärmschutzmassnahmen müssen das Ortsbild berücksichtigen und entsprechend ortsbaulich abgestimmt sein.	
	§ 6 <i>Weitere Planungsinstrumente</i> ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.	M-BNO
	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 Planungsinstrumente³ ausarbeiten.	M-BNO
	³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente (wie z.B. Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, kommunaler Gesamtplan Verkehr, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) 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.	M-BNO und ergänzt gemäss 1. kant. VP

³ Weitere Pläne und Planungsinstrumente: Die weiteren Pläne und Planungsinstrumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

3. Zonenvorschriften	3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen	
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	<i>Neu</i> <i>Festlegung von zulässigen Gesamthöhen, Unterscheidung zwischen Flach- und Schrägdächern in den Zonen W(A)2 und -3.</i> <i>Festlegung ES III in OeBA auf Parzellen 689, 1600 und 1709</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

§ 5 alte Bestimmung (Rechtskräftige BNO 1999)

Bauzonen ¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäude- Firsthöhe	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschriften
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- + Zwei- familienhauszone	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- + Gewerbe- zone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.5 ¹⁾ 0.6 ²⁾	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Wohn- + Ge- werbezone Schwaderhof	WG S rot/violett schraff.	o	o	10 m ³⁾ x	o	o	o	III	§ 9 bis
Spezialzone Färb 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 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

§ 7 Bauzonen ¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnützung	Gesamthöhe ⁶⁾	Fassaden- höhe Traufseitig, talseitig	Gebäude- länge max.	Grenz- abstand	Empfind- lichkeitsstufe	Zonen- vorschriften
Dorfzone	D braun	2	o	14 m	-	30 m	4 m	III	§ 8
Wohnzone Landhaus	L gelb schraffiert	-	0.3	max. 588.30 m.ü.M.	max. 586.40 m.ü.M.	25 m	4 m	II	§9
Wohnzone E	E gelb	-	0.40	vgl. § 7.3		25 m	4 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.50	10.00 m ¹⁾ 11.00 m ²⁾	-	30 m	4 m	II	§ 9
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.60	13.00 m ¹⁾ 14.00 m ²⁾	-	30 m	6 m	II	§ 9
Wohn- + Arbeitszone 2	WA2 orange schraffiert	2	0.5 ³⁾ 0.6 ⁴⁾	10.00 m ¹⁾ 11.00 m ²⁾	-	30 m x	4 m	III	§ 10
Wohn- + Arbeitszone 3	WA3 rot schraffiert	3	0.55 ³⁾ 0.70 ⁴⁾	13.00 m ¹⁾ 14.00 m ²⁾	-	30 m	6 m	III	§ 10
Wohn- + Arbeitszone Schwaderhof	WAS rot/violett schraffiert	o	o	o	10.00 m	o	o	III	§ 11
Spezialzone Färbi	SPF rot mit Raster	2-3 ⁵⁾	o	⁵⁾	⁵⁾	o	o	III	§ 12
Arbeitszone	A violett	o	o	13.00 m	11.00 m	o	4 m	III	§ 13
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	4 m	II / III ⁷⁾	§ 14
Grünzone	Gr grün	o	-	-	-	o	o	II	§ 15
Grünzone am Siedlungsrand	GRS hellgrün	o	-	-	-	o	o	II	§ 16

1) Flachdach

2) Schrägdach

3) reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung

4) Total gemischte Nutzung

5) Konkretisierung im Rahmen des Gestaltungsplanes

6) Gem. Reduktionstabelle Reduktion Hanglage § 7 Abs. 5 BNO

7) ES III für die Parzellen 689, 1600 und 1709

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen																																
² Die 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.	² Die 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.																																	
	³ In der Wohnzone E gelten folgende Höchstmasse. Die Gesamthöhen in Hanglagen müssen zusätzlich mit der Reduktionstabelle § 7 Abs. 5 reduziert werden:																																	
	<table><tr><td></td><td colspan="3">Hangneigung</td></tr><tr><td>Höhenmasse</td><td>Ebene bis 10 %</td><td>bei 20%</td><td>bei 30%</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe 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 Flachdach</td><td>9.50 m</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Gesamthöhe in der Ebene Schrägdach</td><td>10.00 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></table> *Zwischenwerte werden gemittelt		Hangneigung			Höhenmasse	Ebene bis 10 %	bei 20%	bei 30%	Fassadenhöhe talseitig	7.50 m			Fassadenhöhe bergseitig*	7.50 m	7 m	6.50 m	Gesamthöhe In der Ebene Flachdach	9.50 m			Gesamthöhe in der Ebene Schrägdach	10.00 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	Neu Unterscheidung der zulässigen Höhenmasse in der Ebene zwischen Flachdach und Schrägdach
	Hangneigung																																	
Höhenmasse	Ebene bis 10 %	bei 20%	bei 30%																															
Fassadenhöhe talseitig	7.50 m																																	
Fassadenhöhe bergseitig*	7.50 m	7 m	6.50 m																															
Gesamthöhe In der Ebene Flachdach	9.50 m																																	
Gesamthöhe in der Ebene Schrägdach	10.00 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 2024	Bemerkungen
	⁴ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe von 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 und die Geschosshöhe des Attikageschosses darf max. 3.50 m betragen. In flachem Gelände ist bei Gebäuden mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss an dieser Fassade eine um 2.20 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 %.	<i>Neu</i> <i>Definition der Messweise der Fassadenhöhe</i> <i>Streichung der lit. b) und c) (geregelt in § 17a BauV resp.. § 21a Abs. 2 lit. c BauV), Integration lit. a) in Abs. 4</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

	⁵ Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.	Reduktion der Gesamthöhe aufgrund der Geländeneigung																																																	
	<table><tr><td>Gebäudebreite</td><td>≤ 8 m</td><td>9 m</td><td>10 m</td><td>11 m</td><td>12 m</td><td>≥ 13 m</td></tr><tr><td>Hangneigung</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ab >10 %</td><td>0.40 m</td><td>0.45 m</td><td>0.50 m</td><td>0.55 m</td><td>0.60 m</td><td>0.65 m</td></tr><tr><td>15 %</td><td>0.60 m</td><td>0.68 m</td><td>0.75 m</td><td>0.83 m</td><td>0.90 m</td><td>0.98 m</td></tr><tr><td>20 %</td><td>0.80 m</td><td>0.90 m</td><td>1.00 m</td><td>1.10 m</td><td>1.20 m</td><td>1.30 m</td></tr><tr><td>25 %</td><td>1.00 m</td><td>1.13 m</td><td>1.25 m</td><td>1.38 m</td><td>1.50 m</td><td>1.63 m</td></tr><tr><td>≥ 30 %</td><td>1.20 m</td><td>1.35 m</td><td>1.50 m</td><td>1.75 m</td><td>1.80 m</td><td>1.95 m</td></tr></table>	Gebäudebreite	≤ 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	≥ 13 m	Hangneigung							Ab >10 %	0.40 m	0.45 m	0.50 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m	15 %	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m	20 %	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m	25 %	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m	≥ 30 %	1.20 m	1.35 m	1.50 m	1.75 m	1.80 m	1.95 m	Streichung der Kategorie 0 % - 9 %; neu «ab >10 %».
Gebäudebreite	≤ 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	≥ 13 m																																													
Hangneigung																																																			
Ab >10 %	0.40 m	0.45 m	0.50 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m																																													
15 %	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m																																													
20 %	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m																																													
25 %	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m																																													
≥ 30 %	1.20 m	1.35 m	1.50 m	1.75 m	1.80 m	1.95 m																																													
³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	⁶ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.																																																		
⁴ Wo 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.	⁷ Wo 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 darf ein	Anpassung an das Zonengefüge, Zone KN gibt es nicht mehr																																																	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	gewerblich genutztes 1. Vollgeschoss eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.	
3.1.2 Kernzone, Dorfzone	3.1.2 Dorfzone	
§ 6 <i>Kernzone</i> 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.	§ 8 <i>Dorfzone (D)</i> <i>Ziel, Zweck</i> ¹ Die Dorfzone D umfasst den Ortskern und Ortsteile, die in ihre Gesamtheit und für das Ortsbild schonenswert sind. Sie dient deren Erhaltung und sanfter Erneuerung.	<i>Dorfzone umfasst nicht nur den Ortskern, sondern auch den Zopf und den Wylhof. Alte Formulierungen der Kernzone werden integriert. Ergänzung gem. kant. VP dient dem Erhalt des Siedlungscharakters</i>
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.	<i>Nutzung</i> ² Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.	<i>Alte Formulierung wird an den Text der MBNO angepasst.</i> <i>Störgrad gemäss MBNO</i> <i>Verkaufsfläche statt Nettoladenfläche gem. VP</i>
³ Neubauten sowie Um-, Neben- und Anbauten müssen sich in Stellung, Form, Dachgestaltung, Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anpassen.	<i>Bestehende Bauten, Ersatz- und Neubauten.</i> ³ Bauten 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.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
⁴ Die Hauptgebäude müssen ein Satteldach oder Walmdach von mindestens 35° Neigung haben.	⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften von Ersatz- und Neu-, An- und Umbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 54 BNO aufgeführten Kriterien. Die vertikale Haus- teilung ist bei der Fassadengestaltung zu berücksichti- gen. Die Gebäude müssen ein Satteldach oder Walmdach von mindestens 35° Neigung und einen Dachvorsprung von mindestens 0.5 m an der Traufe haben. Flachdächer und Pultdächer sind nur an eingeschossigen An- und Kleinbauten gestattet. Der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen darf dabei aus Gründen des Ortsbildschutzes unterschritten werden, sofern keine verkehrssicherheitsbezogenen Aspekte entgegenstehen.	<i>Dient dem Erhalt des Siedlungscharakters</i> <i>Alte Formulierung</i> <i>Präzisierung durch die BNO-Kommission</i> <i>IVHB-Konformität gem. VP</i>
⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Baustruktur.	<i>Beratung, Fachgutachten</i> 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.	<i>Vereinfachung</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
⁶ Aussenantennen und Parabolspiegel haben sich gut ins Ortsbild einzupassen. Die Errichtung solcher Anlagen ist bewilligungspflichtig.	<i>Fassadenrenovationen, Antennenanlagen, Solaranlagen</i> ⁶ In der Dorfzone D sind Renovationen an der Gebäudehülle, Aussenantennen und Parabolspiegel bewilligungspflichtig. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten. Dachfenster sind nur im Hochformat erlaubt.	<i>Zusammenfassung</i> <i>Ergänzung der Erlaubnis für hochformatige Dachfenster.</i>
⁷ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit erforderlich Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.	-	
§ 7 <i>Dorfzone</i> 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>Die Dorfzone wird mit der Kernzone zusammengeführt. Die 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	-	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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 Wohnzonen ¹ Die Wohnzonen E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	§ 9 Wohnzonen <i>Landhaus, E, W2 und W3</i> ¹ Die Wohnzonen <i>Landhaus</i> , E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	
² In der Wohnzone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und terrassierte Bauten zugelassen.	² In der Wohnzone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und <i>Terrassenhäuser</i> zugelassen.	<i>Begriff ersetzt gem. VP</i>
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, <i>Flächensiedlungen</i> und <i>Terrassenhäuser</i> bestimmt.	<i>Begriff „Flächensiedlung“ streichen aufgrund 1. kant. VP</i>
⁴ In der Wohnzone E gelten folgende Höchstmasse:	-	<i>Nach 6.3 verschoben</i>

Rechtskräftige BNO 1999		Entwurf BNO 2024		Bemerkungen																												
<table><tr><td></td><td colspan="3">Hangneigung</td></tr><tr><td></td><td>Ebene bis 10%</td><td>bei 20%</td><td>bei 30%</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td colspan="3">7.5 m</td></tr><tr><td>Firsthöhe</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></table>			Hangneigung				Ebene bis 10%	bei 20%	bei 30%	Gebäudehöhe	7.5 m			Firsthöhe	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																															
Firsthöhe	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																													
<i>Dacheinschnitte und -aufbauten</i> ⁵ Dacheinschnitte sind bis höchstens 25% der betreffenden Dachfläche, Dachaufbauten (Lukarnen) bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.		-		<i>Versoben nach §54 BNO Dachgestaltung</i>																												
		⁴ In der Landhauszone dürfen die bestehenden Bauten im Rahmen der bestehenden Fassaden- und Gesamthöhen umgenutzt, umgebaut werden. An- und Erweiterungsbauten haben sich den bestehenden Bauten unterzuordnen. Für Neubauten gelten die Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Tabelle § 7 BNO.		<i>Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.</i>																												
		⁵ In der Landhauszone sind keine Terrassenhäuser zugelassen. Zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdächer.																														
		⁶ Bauten und Anlagen in der Zone Landhaus müssen sich gut in das Landschaftsbild einordnen.		<i>Baumasse red. vgl. Tab. § 7 Abs. 1 BNO.</i>																												

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
3.1.4 Mischzonen	3.1.4 Mischzonen	
§ 9 <i>Wohn- und Gewerbezone</i> ¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.	§ 10 <i>Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3</i> ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA 3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m² Verkaufsfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.	M-BNO Anpassung gem. kant. VP
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.	-	Neu in § 6 BNO geregelt
§ 9bis <i>Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof</i> 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.	§ 11 <i>Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof</i> ¹ Die Wohn- und Arbeitszone 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.	Anpassung Begriff Wohn- und Arbeitszone ansonsten keine Änderung da speziell festgelegt am 10. September 2003
<i>Ziel, Zweck, Grundsätze, Nutzung</i> Die Zone ist bestimmt für Wohnen und mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Es sind nur wenig verkehrserzeugende gewerbliche Nutzungen wie, Künstler-	<i>Ziel, Zweck, Grundsätze, Nutzung</i> ² Die Zone ist bestimmt für Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe.	Störgrad gemäss einheitlicher kant. Terminologie

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
atelier, handwerkliche Betriebe, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Architekturbüro, Arztpraxen udgl. zulässig.		
<i>Umbau, Umnutzung, Erweiterung, Neubau</i> ² Bauten im alten Fabrikareal dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur und das Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. 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 erreicht wird.	<i>Umbau, Umnutzung, Erweiterung, Neubau</i> ³ Bauten im alten Fabrikareal dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur und das Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung des Erscheinungsbildes erreicht wird, sind ein Neubau oder Ergänzungsbauten möglich.	<i>Ersatz des Abschnitts: Gibt mehr Planungssicherheit, ist aber weniger streng, da nicht mehr nur als Ausnahme zulässig.</i>
<i>Konzept Nutzungsstruktur</i> 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.	<i>Konzept Nutzungsstruktur</i> ⁴ 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.	
<i>Lärmschutz</i> ⁴ Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.	<i>aufgehoben</i>	<i>Wiederholung übergeordn. Recht, daher streichen</i>
<i>Massvorschriften</i> ⁵ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen-	<i>Massvorschriften</i> ⁵ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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. An- und Nebenbauten, Balkone und Terrassen haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Für Balkone und Terrassen gilt zusätzlich Abs. 7.	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. An- und Kleinbauten, Balkone und Terrassen haben sich dem Gebäudekörper unterzuordnen. Für Balkone und Terrassen gilt zusätzlich Abs. 7.	<i>Anpassungen IVHB gem. kant. VP</i>
<i>Einordnung, Fachbericht</i> ⁶ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. §45 BNO). 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.	<i>Einordnung, Fachbericht</i> ⁶ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 54 BNO). 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.	
<i>Balkone und Terrassen</i> 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.	<i>Balkone und Terrassen</i> ⁷ Balkone und Terrassen 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.	<i>Ergänzung gem. kant. VP</i> <i>Anpassung gem. kant. VP</i>
<i>Umgebungsgestaltung</i>	<i>Umgebungsgestaltung</i>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
⁸ Die Begrünung und die Gestaltung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.	⁸ Die Begrünung und die Gestaltung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.	
§ 9ter bis <i>Spezialzone Färbi</i> ¹ Die Spezialzone Färbi mit Gestaltungsplanpflicht dient dem Wohnen und dem Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe III). Die bauliche Dichte wird im Gestaltungsplan festgelegt.	§ 12 <i>Spezialzone Färbi</i> ¹ Die Spezialzone Färbi mit Gestaltungsplanpflicht dient dem Wohnen und dem Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe III). Die bauliche Dichte wird im Gestaltungsplan festgelegt.	
² Für Wohnbauten beträgt die Gebäudehöhe 2 bis 3 Geschosse. Im Gestaltungsplan kann an ortsbaulich begründeten Stellen auf max.4 Geschosse erhöht werden. Die Geschosshöhen für Wohnbauten und die Gebäudehöhe der gewerblich genutzten Bauten werden im Gestaltungsplan festgelegt.	² Für Wohnbauten beträgt die Fassadenhöhe 2 bis 3 Vollgeschosse . Im Gestaltungsplan kann an ortsbaulich begründeten Stellen auf max. 4 Vollgeschosse erhöht werden. Die genauen Geschosshöhen für Wohnbauten und die Fassadenhöhe der gewerblich genutzten Bauten werden im Gestaltungsplan festgelegt.	Präzisierung gem. kant. VP
³ Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vom Gemeinderat genehmigtes Konzept verbindlich einzuhalten. Das Konzept soll im Grundsatz folgende Aussagen enthalten: – Den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Fabrikvilla mit umgebendem Park. – Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers.	³ Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vom Gemeinderat genehmigtes Konzept verbindlich einzuhalten. Das Konzept soll im Grundsatz folgende Aussagen enthalten: – 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	„Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers“ wurde gestrichen, da im GP

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
– 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. Für Fussgänger und Velofahrer sind direkte Beziehungen zum Dorfkern und die Anschlüsse an das bestehende Fussweg- und Radwegnetz zu gewährleisten.	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. Für Fussgänger und Velofahrer sind direkte Beziehungen zum Dorfkern und die Anschlüsse an das bestehende Fussweg- und Radwegnetz zu gewährleisten.	<i>Färberei geregelt. In der BNO nicht mehr nötig.</i>
⁴ An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Qualität hat den Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 21 ABauV) zu genügen.	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	<i>M-BNO</i>
§ 10 <i>Gewerbezone</i> ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Dienstleistungen bestimmt.	§ 13 <i>Arbeitszone</i> ¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe sowie Fabrikläden und Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig.	<i>M-BNO, Verkaufsgeschäfte und Fabrikläden bis max. 500 m² werden zugelassen</i> <i>Anpassung gem. kant. VP, Fussnote gelöscht</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.	
<i>Betriebswohnungen</i> ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	<i>Betriebswohnungen</i> ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	
<i>Massvorschriften</i> 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 maximale Gebäudehöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.	<i>Massvorschriften</i> 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.	
<i>Einordnung, Umgebungsgestaltung</i> ⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. §45 BNO). Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einverlangen. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.	<i>Einordnung, Umgebungsgestaltung</i> ⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 54 BNO). Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen verlangt kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einverlangen. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	Gemäss M-BNO
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.	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.	
3.1.7 Grünzone	3.1.7 Grünzonen	
§ 12 Grünzone 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.	§ 15 Grünzone 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.	Keine Änderungen
² Die Fläche dieser Grünzone kann in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogen werden.	aufgehoben	Gem. 1. kant. VP (Praxis) streichen

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	<i>§ 16 Grünzone am Siedlungsrand (GRS)</i> <i>Zweck</i> ¹ Die Grünzone am Siedlungsrand GRS dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor.	<i>Qualität des Übergangs Siedlung – Landschaft sichern gemäss Masterplan</i>
	² Die Fläche der Grünzone am Siedlungsrand kann nicht in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogen werden.	<i>Gem. 1. kant. VP streichen</i>
	<i>Art der Nutzung</i> ² In 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.	<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>
3.2 Landwirtschaftszonen	3.2 Landwirtschaftszonen	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

3.2.1 Landwirtschaftszone	3.2.1 Landwirtschaftszone	
§ 13 <i>Landwirtschaftszone</i> 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.	§ 17 <i>Landwirtschaftszone (L)</i> ¹ Die Landwirtschaftszone L ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.	<i>Anpassung an M-BNO gemäss Bundesrecht und 1. kant. VP:</i>
² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.	² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.	<i>Anpassung an M-BNO</i>
<i>Ersatzaufforstungen</i> ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.	<i>Ersatzaufforstungen</i> 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.	<i>Anpassung an M-BNO</i>
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	
§ 14 <i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i> ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu	§ 18 <i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i> 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,	<i>Anpassung an M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen								
wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung sowie Stellung ins Landschaftsbild einzufügen.	Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.									
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.	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 Wohn- und Nebengebäude gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m und maximal 6 m. Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m.	Anpassung an M-BNO Neuer Vorschlag mit Kanton besprochen.								
³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.									
3.2.3 Magere Fettwiesen	-									
§ 15 Magere Fettwiesen ¹ Folgende im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen mageren Fettwiesen sind durch eine extensive Nutzung zu erhalten: <table><tr><td>Nr.</td><td>Gebiet</td><td>Nr.</td><td>Gebiet</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Nr.	Gebiet	Nr.	Gebiet					-	Neu in Tabelle (§ 19 BNO)
Nr.	Gebiet	Nr.	Gebiet							

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

10	Rain	15	Rüti			
11	Chlöpfli	16	Altmoos			
12	Kirchenfeld/ Zopf	17	Boliacker			
14	Bahnhof	18	Hagarten			
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.						

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
3.3 Schutzzonen	3.3 Schutzzonen	
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland	<i>M-BNO</i>
§ 16 <i>Naturschutzzonen</i> <i>Kulturland</i> ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	§ 19 <i>Naturschutzzonen</i> <i>Kulturland</i> ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Sie sind den Schutzzielen entsprechend zu nutzen und zu pflegen.	<i>Keine Änderungen</i>
² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.	² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Beweidung und Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist nur zur Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, soweit diese mit mechanischem Aufwand nicht bekämpfbar sind, zulässig.	<i>Anpassung gemäss</i> <i>M-BNO</i> <i>Behandlung zur Einzelstockbehandlung unter Vorbehalt zugelassen</i>
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.	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.	<i>Anpassung gemäss M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
Art und Form der Pflege wird in den Richtlinien gemäss § 54 BNO – privatrechtliche Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter vorbehalten – festgelegt.		
	⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	⁵ Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag Für c) und d) sind vorgängig die Erlaubnis der Grundeigentümer oder der Pächter einzuholen.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	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.	<i>M-BNO</i> <i>Sinngemäss alt Abs. 3</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Geltende BNO

Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

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 2024	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 1517 Pfaffmatt, Almoos
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. Keine Dauerweide	1106 Kirchenfeld, Zopf
Feuchtwiese	dunkelgrün FW	Erhaltung und Entwicklung von auf Feuchtstandorte angewiesene Tier- und Pflanzengemeinschaften	keine Düngung, Standortgerechte Nutzung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) Im Gebiet 1092 Zopf ist Herbstbeweidung zulässig	1092 Zopf 1165 Almoos / Moosacher 1167 Pfaffmatt, Almoos

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

3.3.2 Besondere Waldstandorte	3.3.2 Naturschutzzone im Wald	
§ 17 Besondere Waldstandorte ¹Die im Kulturland mit Raster hervorgehobenen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	§ 20 <i>Naturschutzzone im Wald</i> ¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	<i>Gem. M-BNO (Auflage 1. kant. VP)</i>
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.	²Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).	
	³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften⁴ sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.	

⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

⁴ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Bezeichnung im Nutzungsplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Gebiete
N Naturschutzzone Wald	naturwaldgemässe Bestockung	Bereichernde Strukturen und alt- und totholzreiche Laubmischwälder sind anzustreben und sollen belassen werden. Langfristig Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen. Vernässte Teilbereiche: dem Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung.	Häfni Häbrike

3.4 überlagerte Schutzzonen	3.4 überlagerte Schutzzonen	
3.4.1 Landschaftsschutzzone	3.4.1 Landschaftsschutzzone	
§ 18 <i>Landschaftsschutzzone</i> ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.	§ 21 <i>Landschaftsschutzzone</i> ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.	<i>Anpassung gemäss M-BNO</i> <i>Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone wurde gemäss Landschaft von kantonaler Bedeutung im Kulturlandplan angepasst. Abweichungen bestehen im Bereich der Aussiedlungsstandorten von Landwirtschaftsbetrieben</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1 BNO	² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 17 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.	Anpassung gemäss M-BNO
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.	³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Folgende Anlagen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen: - Kleinere Terrainveränderungen, - Bienenhäuschen, - Weide- und Feldunterstände, - Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), - temporäre Abdeckungen für den Witterungsschutz sowie nicht begehbare Folientunnel vorinstallierte Schutzanlagen (auf dem Boden verlegte Folien/Fliese) mit zeitlicher Einschränkung auf höchstens 6 Monate pro Kalenderjahr, die der Bewirtschaftung dienen, - weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege - Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, - Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches	Anpassung gemäss M-BNO Umstrukturierung: Aufzählung statt Fliesstext Anpassung gem. Kant. VP. Ergänzung zeitliche Einschränkung pro Kalenderjahr

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

	3.4.2 Ortsbildschutzperimeter	
	§ 22 <i>Ortsbildschutzperimeter</i> ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildschutzperimeter weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildschutzperimeter 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.	<i>Wird hier beibehalten da Überlagerung der Nutzungszone</i> <i>Umsetzung der Massnahme 2 Masterplan: „Schaffung einer der HSD und Bauzonen- und Kulturland überlagerten Zone prüfen (Ortsbildschutzperimeter)“ für die</i>
	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.	<i>Gebiete Schiffplände und Ländern</i>
	3.4.3 Zentrumsgestaltung Dorfkern	<i>Überlagerter Perimeter</i>
	§ 23 Zentrumsgestaltung Dorfkern ¹ Der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Perimeter Zentrumsgestaltung Dorfkern ist der Dorfzone und der Zone OeBA überlagert und dient der Aufwertung des Dorfkerns.	<i>Masterplan Massnahme 3: Im Dorfkern sind alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen angesiedelt: Schule, Gemeindeverwaltung,</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
		<i>Mehrzweckhalle, Restaurants.</i>
	² Der Dorfkern ist dem Aufenthalt und Verweilen von Personen sowie dem Verkehr gewidmet.	
	³ Der Gemeinderat sorgt mit geeigneten Konzepten und Planungen dafür, dass eine auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Verkehr abgestimmte sehr gute Aussenraumgestaltung entsteht. Dabei ist die bestehende Bebauung miteinzubeziehen und die zukünftige Bebauung darauf abzustimmen.	<i>Die Strasse nimmt im Dorfzentrum sehr viel Raum ein und dominiert den Dorfplatz. Deshalb soll der Strassenraum im Dorfkern aufgewertet werden.</i>
3.4.2 Quellwasserschutzzone		
§ 19 Quellwasserschutzzone ¹ Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörenden Schutzzonen als Orientierungsinhalt eingetragen.	<i>aufgehoben</i>	<i>Streichen, im Bauzonen- und Kulturlandplan werden die Quellwasserschutzzonen als Orientierungsinhalt dargestellt. In der BNO ist keine Bestimmung nötig, da übergeordnet bestimmt.</i>
² Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den separaten Schutzzonenreglementen der Gemeinde festgelegt. Im Übrigen gelten die Vorschriften	<i>aufgehoben</i>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörenden Ausführungserlasse.		
	3.4.5 Wildtierkorridor	
	§ 24 Wildtierkorridor	
	¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.	<i>Gemäss neuer M-BNO</i>
	² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind soweit zulässig, als die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors erhalten bleibt. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.	
	³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

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.	§ 25 <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.	<i>aufgehoben</i>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze, Bachbepflanzung	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	- besonders wertvolle und zur - Aufwertung geeigneter Waldränder - sind in einer durch den Forstdienst in - Zusammenarbeit mit der Gemeinde - zu erstellenden Waldrandplanung zu - bezeichnen	- Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen - und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder - ist zu unterlassen
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Baumreihen	Grüne Punktreihe	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - abgehende Bäume sind zu ersetzen

Waldränder werden nicht als Schutzobjekte ausgeschieden. Diesbezügliche Aufwertungen sollen durch laufende Projekte realisiert werden. Zuständig sind der Revierförster, die Gemeinde und Grundeigentümer.

Ergänzung geschützte Baumreihen, gem. 2. Vorprüfungsbericht

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Sonstige Naturobjekte: Findlinge (Eichhalde)	gelber Punkt	- Naturrelikt	- keine Beseitigung und Beeinträchtigung
---	--------------	---------------	---

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
⁴ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. 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.	³ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. 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 § 64 65 BNO zu definieren.	<i>Details werden in einer Vollzugsrichtlinie bzw. Reglement (Förderprogramm) geregelt</i>
	⁴ 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.	<i>Trockenmauern sind nur im Rahmen von Neubauprojekten wiederherzustellen.</i>
3.5.2 Geschützte Gebäude	3.5.2 Geschützte Gebäude	
§ 21 <i>Gebäude mit Substanzschutz</i> 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-	§ 26 <i>Kantonale Denkmalschutzobjekte</i> ¹ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen (im Plan violett bezeichnet), oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Departement Bildung, Kultur und Sport zur	<i>M-BNO und Anpassungen aus der Nutzungsplanungskommission</i> <i>Kantonale Substanzschutzobjekte; neu zuoberst</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht (vgl. Liste im Anhang). Gemeinde und Kanton leisten im Rahmen der Richtlinie der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz und der verfügbaren Mittel Beiträge an Renovationen der Gebäudeaussenhaut.	Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.	<i>entsprechend der Schutzhierarchie</i>
	<i>Gebäude mit Substanzschutz und Volumenschutz</i> ² Die im Bauzonen- und 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. 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. Bei Bauten im Kulturland bleiben das Raumplanungsgesetz (RPG) und das Hallwilerseeschutzdekret (HSD) sowie allfällige Spezialbewilligungen vorbehalten, namentlich bei den Boots- und Badehäusern.	<i>Kategorie «geschütztes Erscheinungsbild» gestrichen</i> <i>Kommunaler Substanzschutz, gemäs M-BNO</i>
	³ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan 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	<i>Kommunaler Volumenschutz, neu gemäss M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.	
	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.	
	⁶ Auf Antrag bestimmt der Gemeinderat Beiträge, für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Beiträge werden in Abhängigkeit mit der Realisierung aufgrund der Bauabrechnung ausbezahlt.	Neu aufgrund Mitwirkungsverfahren
Kantonale Schutzobjekte, Denkmalschutz ³ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen, oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur		Neu zuoberst; Gem. Kant. VP aktualisiert

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.		
3.5.3 Übrige Kulturobjekte	3.5.3 Übrige Kulturobjekte	<i>M-BNO</i>
§ 22 <i>Kulturobjekte</i> 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 beseitigt werden.	§ 27 <i>Kulturobjekte</i> 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 beseitigt werden. <i>Sie sind fachgerecht zu unterhalten.</i>	<i>Ergänzung gemäss kant. VP.</i>
<i>Parkanlagen</i> 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.	<i>Parkanlagen</i> 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.	
	<i>Historischer Verkehrsweg</i> ³ Der im Bauzonenplan bezeichnete und im Anhang aufgeführte historische Verkehrsweg ist in seiner Linienführung und Substanz (gemäss Inventar-beschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere	<i>Neue Festlegung: Die IVS Strecke wird im Anhang aufgelistet. Die besonders schützenswerte historische Seegasse IVS AG 551.0.2 (nationale Bedeutung, viel</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.	<i>Substanz) wird als kommunales Schutzobjekt (Kulturobjekt) bezeichnet.</i>
	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.	
	3.5.4 Wiederherstellungspflicht (Neu)	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	§ 28 <i>Wiederherstellungspflicht</i> ¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.	<i>Neu gemäss M-BNO</i> <i>Wiederherstellung bei Missachtung des Kulturobjekts</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	3.6 Gefahren und Überflutungszonen (Neu)	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	3.6.1 Hochwassergefahrenzone (Neu)	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	§ 29 <i>Hochwassergefahrenzone</i> ¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist. § 36c BauV bleibt anwendbar.	<i>Anpassung gemäss kant. Vorprüfung</i> <i>Anpassung gemäss kant. Vorprüfung</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	⁴In 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>Gestrichen gemäss kant. Vorprüfung</i>
	⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.	<i>Neu gemäss M-BNO</i>
	⁵ 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 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	<i>Neu gemäss kant. VP (M-BNO)</i>
	§ 30– Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland ⁴ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass – dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, – der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und – keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.	<i>Streichung gemäss kant. VP</i> <i>Streichung gemäss kant. VP</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser-gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV.	<i>Anpassung gemäss kant. Vorprüfung zum Hochwasserschutz ausserhalb des Siedlungsgebiets</i>
	²Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten⁷	<i>Streichung gemäss kant. VP</i>
	²Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	<i>Streichung gemäss kant. VP</i>
	3.6.3 Gewässerraumzone	
	§ 30 Gewässerraumzone ¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert. ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt.	<i>Gemäss Empfehlung des Departements BVU Abteilung Landschaft und Gewässer</i> <i>Abs. 2: Ergänzung gem. kant. VP</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. ³ Im Bereich des Hallwilersees gilt die Gewässerraumzone gemäss Zonenplan.	
	⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.	<i>Umstrukturierung gemäss kant. VP: Integration Fliessgewässerzone in § 31</i> <i>Streichung gemäss kant. VP</i>
	⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite zwischen 0.5 und 2 m beträgt der Gewässerraum 11 m. Für Gerinnesohlenbreiten unter 0.5 m gilt § 127, Abs. 1bis, lit. b BauG. 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. ⁴ Bei den im BZP und KLP dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.	<i>Umstrukturierung gemäss kant. VP: Integration Fliessgewässerzone in § 31</i> <i>Umstrukturierung gemäss kant. VP</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	⁵ Bei den im BZP und KLP dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände umgesetzt, die beidseitig der Bachleitung in einem Abstand von 6 m, gemessen ab der Innenkante der Eindolung, gemessen werden.	Umstrukturierung gemäss kant. VP
	§ 32 <i>Fliessgewässerzone</i> ¹Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. ²Bei 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.	Gemäss 2. Vorprüfung; neu in eigenem §. Gemäss 3. Vorprüfung doch nicht in eigenem §.
	3.6.4 Oberflächenwasser (Hangwasser)	Streichung gemäss kant. VP
	§ 32 <i>Oberflächenwasser</i>	Integration von Thema Oberflächenwasser aus § 46 Abs. 2 BNO,

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	¹Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser-gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV.	Umstrukturierung gemäss kant. VP
	²Die Baubewilligungsbehörde kann wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	Streichung gemäss kant. VP
4. Definitionen ⁵	4. Baubegriffe und Messweisen	
4.1 Ausnützung	4.1 Ausnützung	
4.1.1 Ausnützungsziffer	4.1.1 Ausnützungsziffer	<i>Gestrichen da einziges Unterkapitel</i>
§ 23 Ausnützungsziffer ¹ An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse nicht angerechnet.	§ 31 Ausnützungsziffer ¹ An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse nicht angerechnet.	
Ausnützungszuschlag für Wintergärten ² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein der	Ausnützungszuschlag für Wintergärten	<i>Präzisierung Nutzungsplanungs-kommission</i>

⁵ Übrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
dafür beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungsszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der Ausnützungsziffer betragen und ist auf 20 m ² zu begrenzen.	² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein der dafür beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungsszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der Ausnützungsziffer betragen und ist auf 20 m ² pro Wohneinheit zu begrenzen.	
<i>für Alterswohnungen</i> 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	<i>für Alterswohnungen</i> 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.	<i>Keine Anpassungen</i>
⁴ Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.	⁴ Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.	
4.1.2 Gewerbe	4.1.2 Störmass von Betrieben	<i>4.1.2 und § 34 gestrichen gem. kant. VP, neu in § 15c BauV geregelt.</i>
§ 24 <i>Gewerbe, zulässiger Störgrad</i> 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.	§ 34 Nicht, mässig, stark störende Betriebe ⁴ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.	<i>Anpassung gem. VP, M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.	² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.	<i>Anpassung gem. VP, M-BNO</i>
4.2 Abstände	4.2 Abstände⁶	<i>Fussnote gestrichen gem. kant. VP</i>
4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland	4.2.1 Abstände gegenüber dem Kulturland	
§ 25 <i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i> ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.	§ 32 <i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i> ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.0 m einzuhalten. Ist keine Parzellengrenze vorhanden beträgt der Abstand gegenüber Kulturland 2.0 m.	<i>Aufgrund Mitwirkungsverfahren (Beschluss Kommission) und nach Abklärung Kanton wieder eingeführt. Der Grenzabstand kann geregelt werden § 28 + § 29 BauV. Betrifft v.a. Stütz- und Einfriedungsmauern</i> <i>Angleichung an die kantonale Praxis gemäss kant. Vorprüfung</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 2024	Bemerkungen
² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).	² Stütz- und Einfriedungsmauern haben einen Abstand von 60 cm einzuhalten. Für Stütz- und Einfriedungsmauern, die grösser sind als 2.40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe.	<i>Gem. 2. Vorprüfung; Abstände von Stütz- und Einfriedungsmauern nun auch gegenüber dem Kulturland geregelt.</i> <i>Gestrichen gem. kant. VP</i>
4.2.2 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände	4.2.2 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände	
§ 26 <i>Ungleiche Verteilung der Grenzabstände</i> ¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine mit dem Baugesuch einzureichende schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.	§ 33 <i>Ungleiche Verteilung der Grenzabstände</i> ¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden öffentlich beurkundetem Dienstbarkeitsvertrag (§ 47 Abs. 3 BauG) ungleich verteilt werden.	<i>Schriftliche Vereinbarung reicht gemäss Kanton nicht mehr (§ 47 Abs. 2 BauG).</i>
<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>	<i>Reduktion der Abstände</i>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
³ Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.	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	4.2.3 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.	§ 34 <i>Grenzabstand zu Privatstrassen</i> ¹ Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 19 BauV.	
<i>Grenzabstand für Erdregister</i> ² Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Dieser kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.	<i>Grenzabstand für Erdregister</i> ² Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Dieser kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.	
4.2.4 Strassenabstand	4.2.4 Strassenabstand	
§ 28 <i>Stützmauern</i> 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	§ 35 <i>Stützmauern</i> ¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen , einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben,	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
Geh- und Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss.	wenn neben der Fahrbahn ein Geh- oder Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von §§ 28 und 29 BauV sinngemäss.	
<i>Böschungen</i> ² Böschungsfuss und -kante müssen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen mindestens einen Abstand von 60 cm einhalten.	<i>Böschungen</i> ² Böschungsfuss und -kante müssen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen mindestens einen Abstand von 60 cm einhalten.	
<i>Einfriedigungen und Hecken</i> ³ Einfriedigungen und Hecken gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.	<i>Einfriedigungen und Hecken</i> ³ Einfriedigungen und Hecken gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht 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	4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken	
§ 29 <i>Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen</i> 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	§ 36 <i>Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen</i> ¹ Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen 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	..

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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. Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden.	ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse ab dem niedriger gelegenen, massgebenden Terrain. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern bis max. 2.40 m zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden. Einfriedigungen und Hecken von mehr als 1.80 m Höhe sind nicht gestattet. Die erlaubte Höhe von Stützmauern beträgt 2.40 m. Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden.	<i>Gestrichen gemäss kant. VP, Regelung in BauV</i>
<i>Weitere Bestimmungen</i> ² Für Einfriedigungen ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.	<i>Weitere Bestimmungen</i> ² Für Einfriedigungen ausserhalb des Baugebietes gilt ein Mindestgrenzabstand von 60 cm. gemäss § 28 BauV.	<i>Neu gilt § 28 BauV Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone beträgt der Mindestgrenzabstand 60 cm Verweis gestrichen</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. <i>Die Oberflächenstruktur muss auf der gut einsehbaren Seite rau</i>	<i>Kant. VP: Abs. 5 und 6 werden zusammengeführt.</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	gestaltet sein. Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen ausser Trockensteinmauern.	
⁷ Die Oberflächenstruktur muss auf der gut einsehbaren Seite rauh gestaltet und unauffällig gefärbt sein. Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen		
Böschungen 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.	aufgehoben	Gestrichen, da für Böschungen § 28 Abs. 1 BauV gilt
4.3 Arealüberbauung	4.3 Arealüberbauung⁷	
§ 30 Zonenzulässigkeit ¹ Arealüberbauungen, wie z.B. zusammengebaute Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten, sind in den Zonen E, W2, W3, und WG2 zulässig.	§ 37 Arealüberbauung ¹ Arealüberbauungen, wie z.B. zusammengebaute Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser, 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.	

⁷ 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 2024	Bemerkungen
² Die minimale Arealfläche muss 2000 m ² betragen.	² Die minimale Arealfläche muss für die Zonen E, W2, WA2 3000 m ² und für die Zonen W3 und WA3 4000m ² betragen.	
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.	³ Die zonengemässe Geschosszahl darf in der Zone E nicht erhöht werden. In den Zonen W2, W3, WA2 und WA3 kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden. Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss ist ein darüberliegendes Dachgeschoss zulässig aber ein darüberliegendes Attikageschoss ist nicht zulässig. Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss werden automatisch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um 3.20 m erhöht. Attikageschosse sind nur bei Regelbauweise zulässig. ⁸	Präzisierung betr. Nichtzulässigkeit von Attikageschossen gemäss kant. VP
⁴ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf um 0.1 erhöht werden.	⁴ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf um 0.1 erhöht werden.	
4.4 Terrassierte Bauten	4.4 Terrassenhäuser	Begriff anpassen gem. VP
§ 31 Terrassierte Bauten ¹ Terrassierte Bauten und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen E, W2, W3, und WG2 gestattet.	§ 38 Terrassenhäuser ¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen E, W2, W3, WA2 und WA 3 gestattet.	
	Allgemeines	anpassen aufgrund VP

⁸ Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss ist ein darüberliegendes Dachgeschoss zulässig aber ein darüberliegendes Attikageschoss ist nicht zulässig. Bei einem zusätzlichen Geschoss werden automatisch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um 3.20 m erhöht.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	² An Terrassenhäuser werden bezüglich Architektur, Integration in die Umgebung, Umgebungsgestaltung, Wohnhygiene erhöhte Anforderungen gestellt.	
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 terrassierten Bauten auch seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.	³ Terrassenhäuser dürfen innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit höchstens 3 Gebäudestufen und pro Gebäudestufe nur ein Vollgeschoss aufweisen. Sie haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen und sind der Hangneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen.	Anzahl Wohneinheiten werden limitiert.
Dachterrasse ³ Terrassierte Bauten sollen für jede Wohnung eine teilweise bepflanzbare, vor Einsicht zu schützende Dachterrasse von mindestens 1/3 der Wohnungsfläche aufweisen.	Dachterrasse ⁴ Jede Wohneinheit soll eine Dachterrasse oder einen direkt an die Wohnung anstossenden Gartensitzplatz aufweisen. Diese sind vor Einsicht zu schützen. Terrassenbrüstungen sind zu begrünen. ⁹	
	Aufzüge ⁵ Aufzüge sind architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept einzugliedern; insbesondere Form, Material und Farbgebung.	
	4.5 Weitere Bestimmungen für Terrassenhäuser und Arealüberbauungen	
	§ 39 Abstellplätze, Heizung	

⁹ BauV § 17

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	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. Heizanlagen sowie Antennenanlagen (Parapolspiegel udergl.) sind ebenfalls gemeinsam zu erstellen.	
	<i>Stützmauern</i> ² Wenn immer möglich sind statt massiver Stützmauern Böschungen und/oder Lebendverbaumethoden bzw. aufgelöste und bepflanzbare Konstruktionen (Steinkörbe, Löffelsteine usw.) anzuwenden.	
	<i>Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch</i> 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.	
	⁴ Alle zur Beurteilung und Kontrolle nötigen Angaben und Pläne sind zusammen mit einem Modell den Baugesuchsakten beizulegen.	
	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.	<i>Gestrichen gemäss kant. VP</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
⁴ Der Höhenunterschied zwischen Fahrweg und Wohnung darf 4 Geschosse nicht übersteigen, es sei denn, es werde ein Aufzug eingebaut.	-	<i>Obsolet weil höchstens drei Gebäudestufen zugelassen werden.</i>
<i>Richtlinien</i> ⁵ Der Gemeinderat Birrwil erlässt Richtlinien für die Erstellung von Flächensiedlungen und terrassierte Bauten.	-	<i>Richtlinien wurden in BNO integriert</i>
4.5 Messweise	4.6 Messweise	
4.5.1 Gebäudeprofil	4.6.1 Gebäudeprofil	
§ 32 <i>Gebäudeprofil</i> 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).	<i>aufgehoben</i>	<i>Abs. 1 gestrichen</i>
² In der Zone E ist die Aufteilung der verschiedenen Geschosse im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.	§ 40 <i>Gebäudeprofil</i> ¹ In der Zone E ist die Aufteilung der verschiedenen Geschosse im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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	<i>aufgehoben</i>	<i>Gestrichen da Gesamthöhe festgelegt wird.</i>
4.5.2 Geschosse	4.6.2 Geschosse	
§ 33 <i>Untergeschoss, Abgrabung</i> Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann der Gemeinderat eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen.	§ 41 <i>Abgrabungen beim Untergeschoss</i> ¹ Abgrabungen beim Gebäude dürfen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung höchstens 1/3 der 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.	<i>Präzisierung</i>
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	
§ 34	§ 42	<i>Anpassung gemäss M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
<i>Verkehrsanlagen</i>¹⁰ ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.	<i>Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</i> ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.	
<i>Benützung von Privateigentum</i> ² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern auf oder an Privateigentum anbringen lassen.	<i>Benützung von Privateigentum</i> ² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende 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.	<i>Gestrichen, Regelung in § 19 Abs. 3 BauV</i>
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.	

¹⁰ Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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.	§ 43 <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.	Ergänzung gemäss M-BNO
	² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.	Gestrichen, neu Integriert in § 32 (Oberflächenwasser)
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.	² Der Gemeinderat kann ordnet, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute an und verlangt Massnahmen, wenn 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.	aufgehoben	Aufgehoben, wird jeweils in Baubewilligung verfügt

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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.	<i>aufgehoben</i>	
³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.	<i>aufgehoben</i>	
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.	<i>aufgehoben</i>	
5.2.2 Energiesparmassnahmen	5.2.2 Energieeffizienz	
§ 37 <i>Energiesparmassnahmen:</i> - Heizanlagen 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.	§ 44 <i>Energieeffizienz</i> - Heizanlagen 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.	<i>Formulierung gemäss M-BNO</i>
- Nachisolation ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden	<i>aufgehoben</i>	<i>Im kantonalen Gesetz geregelt</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
und die Ausnützungsziffer überschritten wird. Vorbehalten bleiben Denkmalschutzobjekte (vgl. § 21 BNO).		
	<i>Solaranlagen</i> ² Bei allen Neubauten ist die Installation und Verwendung von Solaranlagen zu prüfen sind Solaranlagen zu installieren. Die Verwendung alternativer und erneuerbarer Energien muss geprüft und nachgewiesen werden.	<i>Installation von Solaranlagen soll nicht nur geprüft werden sondern ist per GR Entscheid (245/06.09.2021) zwingend.</i> <i>Gemäss GR Beschluss 367/31.10.2022) wird dieser Absatz gestrichen</i>
	³ Bei Gesamtrenovationen ist ein GEAK (Gebäudeenergie-Ausweis der Kantone) vorzuweisen.	<i>Gemäss GR Beschluss 367/31.10.2022) wird dieser Absatz gestrichen</i>
	5.2.3 Weitere technische Bauvorschriften	
	§ 45 <i>Rationelles – Regenwassertanks</i> ¹ Bei allen Neubauten muss der Einbau eines Regenwassertanks geprüft werden.	
5.3 Wohnhygiene	5.3 Wohnhygiene	
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	
§ 38 Ausrichtung der Wohnungen	§ 46	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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.	<i>Ausrichtung der Wohnungen</i> 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.	
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	
§ 39 Raummasse ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: <i>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</i> • 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 <i>Fenstergrössen</i> • Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), 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>	§ 47 <i>Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume</i> ¹-Für Neubauten gilt: a) Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen grösser als 5 m² sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischer Vogelwarte zu treffen. b) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume 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. 0.8 m² Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.	Anpassung gemäss M-BNO Mass ergänzt Lichte Höhe neu 2.40 m statt 2.20 m (Messweise gemäss BauV, IVHB bzw. Sia Norm) dient der Wohnqualität, Mieterschutz Gestrichen da neu in § 36a und 36b BauV geregelt.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m² - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich	e) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern — Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) — Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m² — Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich	
Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	M-BNO
² In der Kernzone und der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.	³ In der Kernzone und der Dorfzone sowie bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.	
§ 40 Gänge, Treppen, Geländer ¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 1.10 m, für Treppen 0.90 m).	aufgehoben	<i>Streichen: Geländer und Brüstungen sind gemäss SIA-Norm 358 und gemäss der bfu-Fachbrochure „Geländer und Brüstungen“ (Ausgabe 2016) auszuführen.</i>
² Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.10 m Breite aufweisen.	aufgehoben	
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten	5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten	
§ 41	§ 48	M-BNO

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i> ¹ Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen wird vom Gemeinderat erst nach erfolgter Baukontrolle freigegeben.	
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.	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.	
5.4 Ausstattung	5.4 Ausstattung	
5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze	5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze	
§ 42 Anordnung von Parkplätzen Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.	§ 49 <i>Anordnung von Parkplätzen</i> ¹¹ ¹ 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.	<i>Zusätzliche Bestimmung Anzahl Abstellplätze Neu in § 43 BauV geregelt</i>

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 2024	Bemerkungen
	² Zusätzlich zu den erforderlichen Parkplätzen für Autos und Velos, ist bei Mehrfamilienhäusern für Motorrädern eine angemessene Anzahl Abstellplätze sicherzustellen.	<i>Zusätzliche Bestimmung, dass Motorräder bei MFH auch berücksichtigt werden.</i>
§ 43 Velos, Kinderwagen In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	§ 50 Velos, Kinderwagen ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen usw. vorzusehen.	
	² Für die erforderliche Anzahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze gelten als Richtlinie die VSS-Normen SN 640 065 „Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ vom 31. März 2019 sowie SN 640 066 „Parkierung; Projektierung von Veloparkierungsanlagen“ vom 31. März 2019.	<i>Ergänzung aufgrund Vorprüfung, Verweis auf Normen</i>
Spielplätze ¹ Für Mehrfamilienhäuser und Flächensiedlungen sind die 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.	Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche ³ Für Mehrfamilienhäuser und Flächensiedlungen sind 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>Anpassungen gemäss M-BNO und qualitative Angaben Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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.	⁴ Die Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche sind mit kindergerechten Spielgeräten sowie Sitzgelegenheiten inkl. zweckmässiger Beschattung auszustatten.	
	⁵ 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.	
	⁶ 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>aufgehoben</i>	<i>Abs. 2 aufheben, ist im Baugesetz geregelt</i>
	5.4.2 Öffentlich zugänglicher Raum	
	§ 51 Öffentlich zugänglicher Raum von Gesamt- und Arealüberbauungen ¹ Bei Gesamt- und Arealüberbauungen sind die öffentlich zugänglichen Räume zu definieren.	Gemäss M-BNO (Grundlage für Handlungsbedarf, u.a. für Einflussnahme bei «Unterer Wanne»)

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	² Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege etc. sind nutzerfreundlich, barrierefrei, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.	
	³ Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen.	
	⁴ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, barrierefrei, hell und beleuchtet zu gestalten.	
	⁵ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.	
6. Schutzvorschriften	6. Schutzvorschriften	
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	6.1.1 Allgemeine Anforderungen	
§ 45 Ortsbildschutz Landschaftsschutz ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:	§ 52 Ortsbildschutz und Landschaftsschutz (gilt für das ganze Gemeindegebiet)	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.	¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts-, Quartier- und Strassenbild nach folgenden Kriterien, vorbehältlich § 15e BauV: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, Traufhöhen f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen	<i>Beibehaltung der Kriterien, da diese nicht deckungsgleich sind mit den Kriterien in der BauV. Diese bleiben jedoch vorbehalten.</i>
² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen und Sondernutzungsplänen auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, des Geländes, Visualisierungen oder Modell, Umgebungsplan mit Geländeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.).	
	³ Er kann Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	⁴ In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten verlangt er ein Fachgutachten.	
	⁵ Er verlangt die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.	
	⁶ Er verweigert die Baubewilligung, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.	
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.	⁷ 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.	
⁴ Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.	⁸ Bestehende Baum- und Gebüschgruppen sind bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit zu erhalten oder angemessen zu ersetzen.	
6.1.2 Dachgestaltung	6.1.2 Dachgestaltung	
§ 46 Dachgestaltung ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform	§ 53 <i>Dachgestaltung</i>	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
und Farbe auf das Quartier- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.	¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform, Vordächer, Traufhöhen und Farbe auf das Quartier- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.	
<i>Dachform für Hauptgebäude</i> 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.	<i>Dachform für Hauptgebäude</i> ² In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des § 7 BNO für die Dorfzone. Seeseitig der Seetalstrasse sind für Neubauten nur Sattel und Walmdächer zugelassen, sofern es sich nicht um Terrassen-, Reihenhäuser oder Arealüberbauungen handelt.	<i>Anpassung an die zusammengeführte Kern- und Dorfzone.</i>
<i>Dachdurchbrüche</i> ³ Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.	<i>Dachdurchbrüche</i> ³ Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs. 1^{bis} BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen: Dachdurchbrüche dürfen in der Dorfzone pro Gebäudeeinheit und Dachseite nicht breiter sein als 1/3 der Fassadenlänge, in allen übrigen Zonen nicht breiter als 1/2 der Fassadenlänge. Dacheinschnitte dürfen in allen Zonen nicht breiter sein als 1/4 der Fassadenlänge.	<i>Ergänzung betreffend Dachdurchbrüchen aufgrund gelockerter übergeordneter Regelung (vgl. § 24 Abs. 1bis BauV)</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.	
	<i>Begrünung von Flachdächern</i> 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.	
	<i>Kniestockhöhe</i> ⁵ Der grosse Kniestock von max. 3.50 m darf nur am Hang bergseitig angewendet werden. ¹²	<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>
	Mansarden- und Tonnendächer ⁶ Mansardendächer und Runddächer sind zulässig, gelten jedoch als Vollgeschoss.	<i>keine Bevorzugung gegenüber den anderen Dachformen.</i> <i>Gestrichen gemäss kant. Vorprüfung</i>
	6.1.3 Antennen und Mobilfunkanlagen	

¹² § 24 BauV

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	§ 54 <i>Antennen und Mobilfunkanlagen</i> ¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.	
	² Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. In erster Linie sind Standorte in der Arbeitszone zu wählen.	
6.1.3 Aussenraumgestaltung	6.1.4 Aussenraumgestaltung	
§ 47 <i>Aussenraumgestaltung</i> ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.	§ 55 <i>Aussenraumgestaltung</i> ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Steingärten mit mehr als 5 m² Fläche, die keinen ökologischen Nutzen haben, sind nicht erlaubt.	Ergänzung zu Steingärten
² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender	² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.	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.	
	§ 56 <i>Siedlungsränder</i> ¹ Die Siedlungsränder bilden den Übergangsbereich zwischen bebautem Gebiet und der Landschaft. Sie sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft durchlässig zu gestalten.	<i>Neu: Gestaltung des Siedlungsrandes als Übergang von der Siedlung ins Kulturland</i>
	² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.	
	³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche aufgrund des Terrainverlaufes notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken, zu gliedern und zu begrünen.	<i>Präzisieren gem 1. VP</i>
6.1.4 Materialablagerungen		<i>Nach 6.2.3 verschoben</i>
§ 48	-	<i>Nach 6.2.3 verschoben</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
<i>Materialablagerungen</i> ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.		
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, müssen innert 2 Jahren vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.	§ 57 <i>Baulücken, Brandruinen</i> Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, 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	
§ 50 <i>Einwirkungen</i> ¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller	§ 58 <i>Einwirkungen</i> ¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller	<i>Gemäss M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.	übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.	
² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.	² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.	
³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.	³ 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.	<i>Gemäss M-BNO</i>
6.2.2 Lärmschutz	6.2.2 Lärmschutz¹³	
§ 51 <i>Lärmschutz Vorsorgeprinzip</i> 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	§ 59	<i>gem. VP gestrichen</i>

¹³ Gemäss den in § 7 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
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.		
Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen 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.	Lärmschutz - Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen ¹ 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.	<i>Gemäss VP wieder aufgenommen.</i>
	6.2.3 Materialablagerungen	<i>Versoben alte BNO 6.1.4</i>
	§ 60 Materialablagerungen ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden.	<i>Hierhin verschoben, entspricht der Vorschrift alte BNO § 48</i>
	² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
	Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	
7. Vollzug und Verfahren	7. Vollzug und Verfahren	
7.1 Zuständigkeit	7.1 Zuständigkeit	
§ 52 <i>Zuständigkeit</i> 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.	§ 61 <i>Zuständigkeit</i> 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.	
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.	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.	<i>Gemäss M-BNO angepasst</i>
³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.	³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
7.2 Gebühren	7.2 Gebühren	
§ 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.	§ 62 <i>Gebührenreglement</i> ¹ Die Gebühren und die Weiterverrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.	
7.3 Vollzugsrichtlinien	7.3 Vollzugsrichtlinien	
§ 54 <i>Vollzugsrichtlinien</i> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.	§ 63 <i>Vollzugsrichtlinien</i> Naturschutz ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.	<i>Gemäss M-BNO angepasst</i>

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

8. Schluss- und Übergangsbestimmung	8. Schluss- und Übergangsbestimmung	
	8.1 Übergangsbestimmungen	
	§ 64 <i>Übergangsbestimmungen</i> ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der BNO vom xx.xx.2022 hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.	
	² Die altrechtlichen Sondernutzungspläne übernehmen betreffend Fassaden- und Gesamthöhen die neuen Bestimmungen und Messweisen. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen: a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitigen Fassadenhöhe. b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.	Gestrichen gemäss kant. Vorprüfung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	8.2 Aufhebung bisherigen Rechts	
§ 55 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. November 1993 aufgehoben.	§ 65 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i> ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. November 1999, sowie alle nachfolgenden Erlasse aufgehoben.	

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

9. Anhang	9. Anhang	
-----------	-----------	--

Anhang 9.1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte

Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
Schutzzonen: - Extensive Wiese (EW) (vergl. § 18 BNO)	1139 1177 1197 1517	Wannenfeld, Im Hirz Bachofenacher Hagart Balzehügel Hagarte Pfaffmatt, Altmooos
- Extensive Weide (We) (vergl. § 18 BNO)	1106	Kirchenfeld, Zopf
- Feuchtwiese (FW) (vergl. § 18 BNO)	1092 1165 1167	Zopf Altmooos, Moosacher Pfaffmatt, Altmooos
- Naturschutzzone im Wald (vgl. § 19 BNO)	div. div.	Häfni Häbrike Auf Berg

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Naturobjekte: - Einzelbäume (Hf) (vergl. § 23 BNO)	961 1009 1026 1025 1030 1045 1072 1073 1090 1091 1095 1099 1100 1107 1110 1133 1142 1181 1189	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 (Hinweis: Entfernung im Rahmen Zentrums-gestaltung, einer Bachsanierung udgl notwendig, ist Ersatz an geeigneter Lage zulässig) Feldahorn, Zopf Robert Stolz-Linde, Dorfplatz Nussbaum, Bachtale-Dorfplatz Sommerlinde, Friedhof Buche, Untere Wanne Nussbaum, Wässer-matte Nussbaum, Weid Birnb- baum, Seetalstrasse, Dorfeingang Süd Nussbaum, Husacher
- Baumreihe	1063 1020	Hinterbode Pfrundland
- Findlinge (vergl. § 23 BNO)	80	Eichhalde

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

- 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
	1004	Sigerstenacher
	1005	Zwetschgenacher
	1006	Zwetschgenacher
	1007	Rütirain
	1017	Rotenbühl
	1104	Kirche
	1105	Chilefeld (Pfrundland)
	1108	Köbihaus
	1111	Bahnhof / Seetalstrasse
	1112	Schiff lände - Seereben
	1113	Baumgarte
	1115	Schiff lände
	1116	Schiff lände West
	1117	Am See - Wilifeldhübel
	1121	Wilifeldhübel
	1123	Wilifeldhübel
	1124	Seegasse
	1127	Wilifeldhübel
	1129	Schiff lände-Seematte

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

	1137 1141 1143 1145 1146 1150 1155 1157 1158 1160 1163 1169 1170 1174 1182 1187 1191 1193	Obere Wanne, Im Hirz, Bolihübel Hobacker Armenhaus, Weid Weid Falke Weid Hobacker (Färbereiweiher) Himmelrain Pfaffmatt Pfaffmatt Pfaffmatt, Altmoos Altmoos Hansene, Weid Hansene, Weid Hagarte Riedermatten, Delliacher Wilhof Loch - Niederholz Schifflande-Seematte - Holzacher Rossweid
Kulturobjekte: - Parkanlagen (DF): (vergl. § 27 BNO)	1136 1184	Obere Wanne Wilhof
- Historischer Verkehrsweg (vergl. § 27 BNO)	551	Seegasse IVS AG 551.0.2

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

- Grenzsteine (vergl. § 27 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
	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 2024	Bemerkungen
-------------------------	------------------	-------------

Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 26 BNO

Schutzart	Objekt Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Strassen Nr.	Grundeigentümer
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
Substanzschutz	BIW903	51	691	Altes Schulhaus 1841, Dorf	Gemeinde Birrwil
	BIW904	99	1727	Schul- und Gemeindehaus 1907, Dorf	Gemeinde Birrwil
	BIW905	101	1655	Restaurant „Bären“, 1847, Zopfstr. 101	Max Eichenberger
	BIW907	37	1715	Villa Steiner, 1846	Ivo Cathomen / Eva Witschi Cathomen
	BIW909	106	277	Hochstudhaus (1692)	Matthias Hammersfahr, Moosstrasse 1, 5725 Leutwil (laufendes Unterschutzstellungsverfahren kantonaler Denkmalschutz)
	BIW910	108	269	Hochstudhaus, 17./18. Jh., Zopfstr. 18	Verena Graf (Nr. 108A)
	BIW911	145	498	Wohnhaus, 1844, Seestrasse 2	Erwin u. Annalis Fauck
	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
	BIW914	8	214	Hochstudhaus, 1599, Seegasse 10	Alfred Müller
	BIW918	111A, B	1389, 1368	Hochstudhaus 17./18. Jh., Zopfstr. 26	Martin Rutz AG
	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
	BIW921a	30	1446	Wohnhaus (frühes 19. Jh.), Obere Wanne 39	Johannes + Iris Frey
	BIW922	47	689	Spritzenhaus, 1822, Obere Wanne 15.1	Gemeinde Birrwil
	B02	185	1356	Wohnhaus, 1912, Scheune, 1856, Seetalstr. 3	Erben Max Steiner
Volumenschutz	BIW921b	31, 549	1734, 1663	Scheunentrakt (frühes 19. Jh.), Obere Wanne 39	Johannes + Iris Frey, Hanspeter + Doris Wyss
	B01	151	1398	Bäuerlicher Vielzweckbau, Zelgli 34	Peter Steiner
	B03	50	690	Heimatsilbau (1913)	Peter + Karin Weick
Substanzschutz Bootshäuser	BIW923A	222		Bootshaus, 1933	Erben Oskar Keller c/o Alfred Weber
	BIW923B	53		Bootshaus, 1925	Hans Urech

Rechtskräftige BNO 1999	Entwurf BNO 2024			Bemerkungen
-------------------------	------------------	--	--	-------------

	BIW923C	202		Bootshaus, 1922	Erben Max Steiner c/o Regula Steiner
	BIW923D	223		Bootshaus, 1936	Doris Gautschi
	BIW923E	192	1541	Fischzuchtanstalt, 1915	Albert Leutwiler
	BIW923F	226	1485	Bootshaus, 1933	Rolf + Christine Furter – Hilfiker, Heinrich + Ursula Graf-Hilfiker
	BIW923G	236		Bootshaus, 1937	Jeanette Schulz
	BIW923H	426		Bootshaus, um 1940	Heinz Fischer-Zurmühle
	BIW923I	41		Bootshaus, 1927	Erben Heidi Rodel c/o Daniel Rodel
	B06			Bootshaus (Nr.9)	Bootsstegenossenschaft Birrwil
	B07			Bootshaus (Nr.10)	Leutwiler Karl Erben
	B08			Bootshaus (Nr.11)	Fumetica Immobilien AG
	B09			Bootshaus (Nr.13)	Leutwiler Albert
	B10			Bootshaus (Nr.14)	Härri-Leutwiler Dora
	B11			Bootshaus (Nr.15)	Schwager Yvo
	B12			Bootshaus (Nr.16)	Gloor-Leutwiler Elsa + Leutwiler Walter
	B14			Turbinenhaus (Nr. 21)	Genossenschaft Schwaderhof
Substanzschutz Seehäuser	B04			Seehaus (Nr. 5)	Beatrice Remund / Jürg Remund / Rudolf Remund
	B05			Seehaus (Nr. 6)	Ineichen-Werder Ursula Rosa Erben
	B13			Seehaus (Nr. 17)	Sommer Paul
Kulturobjekt	BIW916A	- - -	691	Brunnen beim Alten Schulhaus, 1835, Dorf	Gemeinde Birrwil, Peter + Karin Weick, Rolf + Cornelia Krättli
	BW916B		1715	Brunnen bei Villa Steiner (19. Jh.) vgl. Kulturobjekt Nr. 122	Ivo Cathomenn + Eva Witschi-Cathomen
Kulturobjekt (vgl. Nr. 117 - 119)	BIW915	- - -	205, 209, 408	Drei Seegerichtssteine, 1596, bei der Schiffflände	Gemeinde Birrwil
	BIW917	- - -		Grenzsteine (diverse), vgl. Kulturobjekte Nr. 100 - 116	

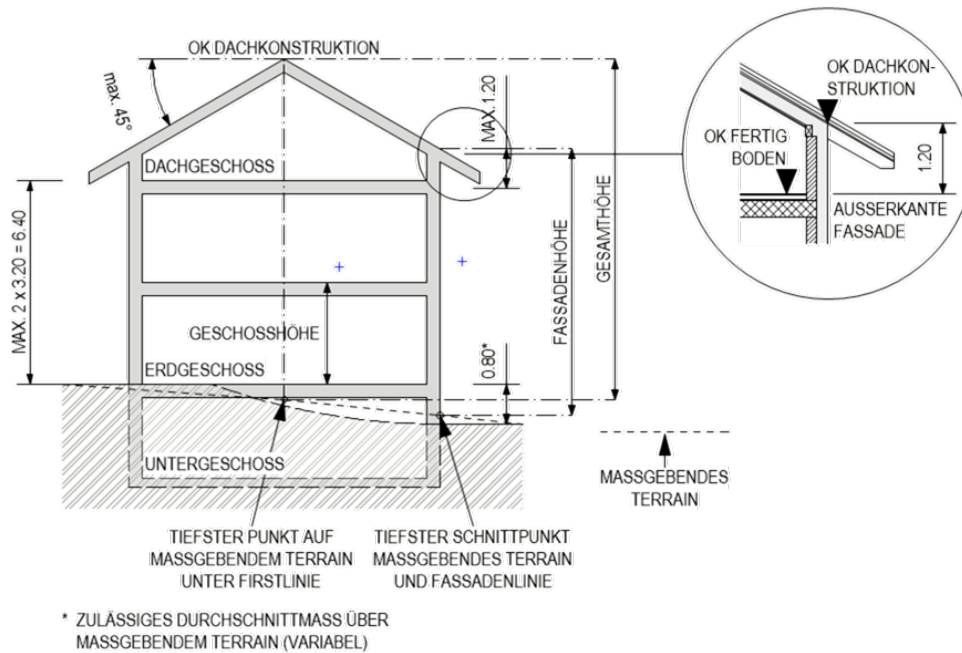
Anhang 9.3 Messweise, Gebäudeprofil

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

Schrägdach

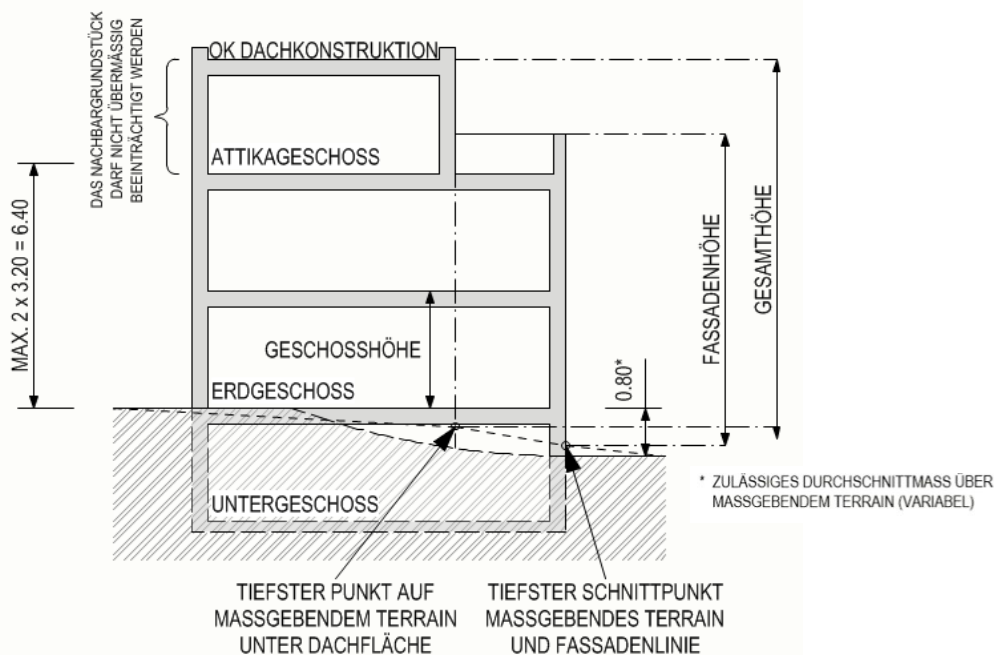
- Gesamthöhe (§ 7 abs. 1 BNO): 11.00 m (abzüglich Reduktion gem. § 7 BNO Abs. 5)
- Fassadenhöhe: 1 UG + 2 VG + 1 DG = 0.8 (*variabel) + 2 x 3.20 m + 1.20 m (Kniestock) = 8.40 m

Schrägdach

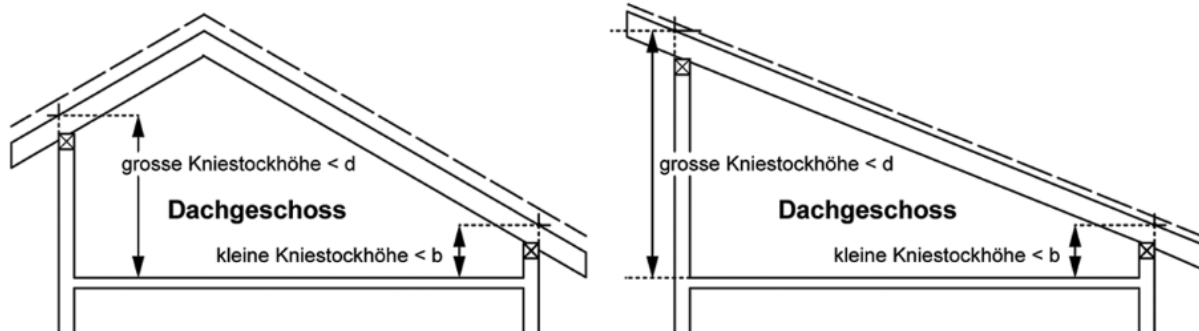
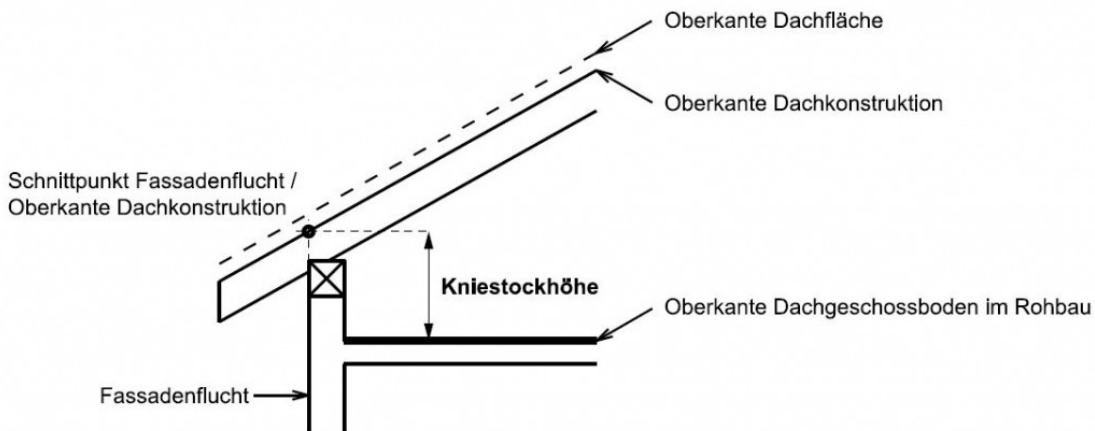


Flachdach mit Attikageschoß

- Gesamthöhe (§ 7 abs. 1 BNO): 10.00 m (abzüglich Reduktion gem. § 7 BNO Abs. 5)
- Fassadenhöhe: 1 UG + 2 VG + Brüstungshöhe = 0.8 (*variabel) + 2 x 3.20 m + 1.00 m (Brüstung) = 8.20 m



Kniestockhöhe



- b** zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen (max. 1.20 m)
- d** zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen (max. 3.50 m)

§ 24 Dachgeschosse Abs. 1 BauV:

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, darf

a) die Kniestockhöhe (Mass b) nicht mehr als 1,20 m betragen,

b) die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 3,50 m betragen. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassadenhöhe fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen

Anhang 9.4 Hinweise zu § 39 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind in den Zonen E, W2, W3, WA2 und WA3 zulässig. Die minimale zusammenhängende Arealfläche (anrechenbare Grundstückfläche aGSF), die maximale Erhöhung der Ausnützungsziffer und Baumasse sind im Rahmen der Arealüberbauung im Vergleich zur Einzelbauweise wie folgt festgelegt:

Zone	E	W2	W3	WA2	WA3
Minimale aGSF	3'000 m ²	3'000 m ²	4'000 m ²	3'000 m ²	4'000 m ²
Maximaler AZ-Zuschlag	+0.1	+ 0.1	+ 0.1	+ 0.1	+ 0.1
Erhöhung der max. Vollgeschosszahl *	-	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1
Max. Anzahl Vollgeschosse	-	3	4	3	4
Zuschlag Mehrhöhe**	-	+ 3.20 m	+ 3.20 m	+ 3.20 m	+ 3.20 m
Max. Gesamthöhe***	§ 7 Abs. 3	14.20	17.20	14.20	17.20

* Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss ist ein darüberliegendes Dachgeschoss zulässig aber ein darüberliegendes Attikageschoss ist nicht zulässig.

** Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss werden automatisch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um 3.20 m erhöht.

***Die Höhenreduktion am Hang gemäss § 7 Abs. 5 gilt auch bei der Arealüberbauungen.

Anhang 9.5 Abkürzungsverzeichnis:

AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BfU	Beratungsstelle für Unfallverhütung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
FGH	Freihaltegebiet Hochwasser
GSchV	Gewässerschutzverordnung
HWZ	Hochwassergefahrenzone
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
LSV	Lärmschutz-Verordnung
RPG	Raumplanungsgesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute