

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Gesamtrevision Nutzungsplanung – Bau- und Nutzungsordnung BNO **Synopse Erlass, Stand 24.09.2025** gemäss § 15 BauG

Synoptische Darstellung der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 6. April 2000 mit Ergänzungen Teiländerung Zone Areal Bahnhof vom 10. November 2017 und Teiländerung Mutschellen–Bolleri vom 9. November 2018 sowie der revidierten Fassung

Schwarz: Unverändert
~~Schwarz:~~ Gelöscht
Rot: **materielle Änderungen**

Abkürzungen

M-BNO Muster-Bau- und Nutzungsordnung, Kanton Aargau, Empfehlung für die Nutzungsplanung (§ 15 BauV), Stand Oktober 2019
BauG Baugesetz (SAR 713.100; Stand 1. Juni 2024)
BauV Bauverordnung (SAR 713.121; Stand 27. Februar 2023)

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
1 GELTUNGSBEREICH	1 GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	A1 M-BNO
§ 1 Geltungsbereich	§ 1 Geltungsbereich	A1 M-BNO
¹ Die Bauordnung beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.	¹ Die Bauordnung- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet umfasst 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.	
§ 2 Übergeordnetes Recht	§ 2 Übergeordnetes Recht	A1 M-BNO
¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	
² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts befinden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts befinden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	Gem. M-BNO gelöscht
2 RAUMPLANUNG	2 RAUMPLANUNG	A2 M-BNO
	§ 3 Planungsgrundsätze	A2.1 M-BNO
	¹ Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verpflichtet sich in der Verantwortung für die kommenden Generationen einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung. In diesem Sinne strebt sie ein Gleichgewicht zwischen der Erhaltung natürlicher Ressourcen, günstigen Wirtschaftsbedingungen und	REL L1.1: Ziele Nachhaltige Entwicklung, L2.1 haushälterische Bodennutzung (Abs. 1) ergänzt

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>einer hohen Lebensqualität an.</p> <p>² Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none">- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,- der Aufwertung von Aussenräumen und der klimaangepassten Freiraumgestaltung,- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen,- der haushälterischen Bodennutzung.	
	<p>³ Überbauungen und Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.</p>	
	<p>⁴ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.</p>	
	<p>⁵ Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p>	
	<p>⁶ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.</p>	
	<p>⁷ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten.</p>	
	<p>⁸ Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.</p>	
	<p>⁹ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern; das sind in erster Linie die Zentrumsgebiete Rudolfstetten und Mutschellen sowie die Gebiete Hofacker und Isleren.</p>	<i>Gemäss REL L2.3, L2.4 und L2.7: Zentrum Rudolfstetten, Mutschellen und Isleren + Hofacker</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	§ 4 Klimaschutz und Klimaadaption	
	<p>¹ Den Themen Klimaschutz und Klimaadaption ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Versiegelung sowie Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.</p>	
§ 3 Sondernutzungsplanung	§ 5 Sondernutzungsplanung Gestaltungsplanpflicht	<p><i>A 2.2 M-BNO: Festlegung von zugeschnittenen Anforderungen an GP-Pflichtgebiete</i></p>
Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.	<p>¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>² Gestützt auf § 34 Abs. 1^{bis} BauG kann die Gemeinde Beiträge im Umfang von max. 50 % an die anrechenbaren Kosten der Sondernutzungsplanung verlangen. Anrechenbare Kosten umfassen sämtliche Planungskosten inkl. Fachgutachten (z. B. Verkehr, Lärm). Die Beiträge sind im Verhältnis zum Grundeigentum angemessen aufzuteilen.</p> <p>³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachkommission mit ausgewiesenen Experten einsetzen und/oder ein Fachgutachten verlangen.</p>	<p><i>A 2.2 M-BNO: Die SNP-Pflicht wird unterschieden in Erschließungsplanpflicht und Gestaltungsplanpflicht, in Rudolfstetten nur GP-Pflicht</i> <i>Neueinzonung Nr. 19 ohne GP/EP-Pflicht</i> <i>→ Arealüberbauung</i></p> <p><i>Ergänzung zur Qualitätssicherung und Einbezug einer Fachkommission oder eines Fachgutachtens.</i></p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	§ 6 Gestaltungsplangebiet «Isleren»	
	<p>¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Isleren sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Als Grundlage für einen Gestaltungsplan sind vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren sinngemäß nach SIA 142 oder 143 (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen. Das Programm ist zusammen mit der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zu erarbeiten. In der Jury muss mindestens ein Vertreter des Gemeinderates mit Stimmrecht vertreten sein. Der Gemeinderat kann anstelle eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens eine städtebauliche Variantenstudie verlangen, wenn die Anforderungen an die Qualität erfüllt sind. Mit dem Verfahren ist aufzuzeigen, wie im Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen gemäß § 21 BauG umgesetzt werden.b) Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist ein städtebauliches Konzept umzusetzen, welches verträgliche Gesamthöhen sowie Zahl und Anordnung der Gebäude begründet.c) Mit einer differenzierten Höhenstaffelung ist ein verträglicher Übergang von der Einfamilienhauszone E2 im Osten ansteigend bis zum Waldrand im Westen zu gewährleisten.d) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben, die sich bei zunehmender Dichte von Osten nach Westen gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.e) Das Wohnungsangebot ist zu einem angemessenen Anteil familien- bzw. altersgerecht auszugestalten.f) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wobei deren Vernetzung insbesondere beim Übergang zum Wald zu sichern ist. Die Gestaltung und Nutzung	<p><i>Ergänzung Abs. 2 gemäß BNO-Änderung Isleren vorgesehen</i></p> <p><i>GP-Pflicht Isleren erweitern über die Parzellen 1100 und 1114</i></p> <p><i>Bei den bereits genehmigten/erstellen GP sind ebenfalls GP-Pflichten zu überlagern: GP BGIM, Mutschellen-Boller, Areal Bahnhof.</i></p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>des Waldabstandsbereichs ist aufzuzeigen.</p> <p>g) Bauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologie und der Gebäudestellung auf die Kaltluftleitbahnen und Frischluftflüsse abzustimmen.</p> <p>h) Die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr ist zu gewährleisten, vor allem eine Nord-SüdVerbindung zur Sicherung der Schulwege.</p> <p>i) Die Parkierung hat zweckmäßig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen. Die Erschliessung für den motorisierten und den Langsamverkehr sind zu sichern.</p> <p>j) In Abhängigkeit von der Erfüllung der erhöhten Anforderungen ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bis maximal 1.13 über das gesamte Gestaltungsplangebiet zulässig, sofern das Gebiet gesamthaft als ein Gestaltungsplan realisiert wird.</p> <p>k) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.</p> <p>l) Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben der genannten qualitativen Zielsetzungen entspricht, setzt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachkommission mit ausgewiesenen Experten ein. Die Fachkommission begleitet zudem das qualifizierte Konkurrenzverfahren gemäss lit. a).</p>	<p><i>abgestimmt auf aktuelles Richtprojekt, max. AZ über gesamtes GP-Gebiet</i></p> <p><i>Die Qualitative Umsetzung des GP in einem Bauprojekt ist von einer Fachkommission zu beurteilen, bereits in SNV des GP vorgesehen (Stand VP)</i></p>
	<p>§ 7 Gestaltungsplangebiet «Untere Dorfstrasse»</p>	
	<p>¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Untere Dorfstrasse sind die Leitlinien für eine qualitätsvolle Erneuerung und Weiterentwicklung des Quartiers festzulegen.</p> <p>² Es besteht die Pflicht, ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (z. B. Studienauftrag, Testplanung oder Variantenstudien durch mindestens zwei voneinander unabhängige Architekturbüros) unter</p>	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>Federführung der Gemeinde durchzuführen, das als Grundlage für ein wegleitendes Überbauungs- und Freiraumkonzept dient. Umfasst eine Studie mehr als die Hälfte der Fläche der Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse, so ist das Überbauungs- und Freiraumkonzept in einem behördenverbindlichen Masterplan oder in einem kommunalen Entwicklungsrichtplan zu sichern. Bei Erstellung des Gestaltungsplans durch Private ist das Verfahren mit der Gemeinde abzustimmen.</p> <p>² Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Untere Dorfstrasse sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Aufwertung und Förderung architektonischer Qualität b) Behebung ortsbaulicher Mängel bei Erhalt der ortsbaulichen und freiräumlichen Grundstrukturen c) Gute Einordnung in die bauliche Umgebung d) Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiräume e) Konzeptioneller Einbezug der Strassenräume in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Bewegungsräume, insbesondere des Strassenraums der Unteren Dorfstrasse f) Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen und halböffentlichen Frei- und Strassenräumen. g) Bauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologie und der Gebäudestellung auf die Kaltluftleitbahnen und Frischluftflüsse abzustimmen. h) Im Rahmen des Gestaltungsplans kann ein zusätzliches Geschoss gegenüber der Regelbauweise zugelassen werden, wenn das dem Überbauungskonzept entspricht und dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Darüber hinaus können ordnungsgemäß bewilligte Bestandesbauten, die die zulässige Gesamthöhe inkl. Gestal- 	<p><i>keine weiteren Festlegungen z. B. zu höheren Häusern</i></p> <p><i>Mindestfläche für Teil-GPs festlegen, z. B. analog Arealüberbauung, sämtliche M5 mit GP überlagert, daher</i></p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>tungsplanbonus überschreiten, innerhalb des bewilligten Bauvolumens erneuert oder ersetzt werden, sofern dies dem Überbauungskonzept entspricht.</p> <p>i) Teil-Gestaltungspläne sind zulässig, wobei die Mindestfläche 3'000 m² zu betragen hat.</p>	<i>kein Bonus für Arealüberbauung</i>
	§ 8 Gestaltungsplangebiet «BG Im Michel Obere Dorfstrasse»	
	<p>¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet BG Im Michel Obere Dorfstrasse sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben. b) Gute Einordnung in die bauliche Umgebung und Einbezug des Landschaftsraumes des westlich der Siedlung gelegenen Islerenwaldes. c) Es ist eine hohe Wohnqualität sicherzustellen. d) Die Parkierung hat zweckmäßig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen. e) Es ist in Abhängigkeit von der Erfüllung der erhöhten Anforderungen maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig sowie eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bis maximal 1.25. 	<i>GP-Pflicht BGIM belassen und Anforderungen gemäss rechtsgültigen GP formulieren</i>
	§ 9 Gestaltungsplangebiet «Areal Bahnhof»	
	<p>¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Areal Bahnhof auf der Parzelle-Nr. 1313 sind die Zielvorgaben und Anforderungen gemäss § 19 Abs. 6 zu erfüllen.</p> <p>² Für den übrigen Bereich des Gestaltungsplangebiets Areal Bahnhof</p>	<i>GP-Pflicht belassen und Verweis auf bestehende Vorgaben; Erweiterung der GP-Pflicht auf angrenzendes Gebiet Zielvorgaben ergänzt</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohn- und Gewerbenutzungen anzustreben bei einer guten Einordnung in die bauliche Umgebung.b) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.c) Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmäßig zu verteilen.d) Die Zugänglichkeit des Gebiets und attraktive Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten.e) Die Parkierung hat zweckmäßig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen.f) Es ist eine Limitierung des Parkfelderangebots entsprechend der Lage am Bahnhof vorzusehen.g) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.	
	§ 10 Gestaltungsplangebiet «Mutschellen Boller Nord und Süd»	
	<p>¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mutschellen Boller Nord und Süd sind die Zielvorgaben und Anforderungen gemäss § 20 Abs. 12 zu erfüllen.</p>	<i>GP-Pflicht belassen und Verweis auf bestehende Vorgaben</i>
	§ 11 Gestaltungsplangebiet «Dorfplatz»	
	<p>¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Dorfplatz sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Der Erhalt und die Aufwertung des Dorfplatzes mit dessen Funktionen sind aufzuzeigen.b) Die ortsbauliche Eingliederung in die bestehende Zentrumsüberbauung ist sicherzustellen.	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<ul style="list-style-type: none">c) Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmässig zu verteilen.d) Die Zugänglichkeit des Gebiets und attraktive Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten.e) Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.f) Der Freiraum ist durchlässig und attraktiv zu gestalten.	
	§ 12 Gestaltungsplangebiet «Hofacker»	
	<p>¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Hofacker sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben, die sich gut in die bauliche Umgebung einordnet und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung trägt.b) Es ist eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.c) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.d) Mit der Umgebungsgestaltung sind ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum sowie eine naturnahe Siedlungsrandgestaltung zu gewährleisten.e) Bauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologie und der Gebäudestellung auf die Kaltluftleitbahnen und Frischluftflüsse abzustimmen.f) Die Parkierung hat zweckmässig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen.g) Im Rahmen des Gestaltungsplans ist mit dem Richtprojekt die Einhaltung der Anforderungen von § 21 Abs. 9 BNO nachzuweisen.h) Mit attraktiven Fusswegverbindungen sind die Zugänglichkeit	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>des Gebietes und die Einbindung in das kommunale Fusswegnetz zu gewährleisten.</p> <ul style="list-style-type: none">i) Die Hochwasserschutzmassnahmen des Hinterrütibächlis und des Islerewaldbächlis sind phasengerecht zu integrieren.j) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.	
	<p>§ 13 Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse»</p>	
	<p>¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Bellikerstrasse sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohn- und Gewerbenutzungen anzustreben, die sich gut in die bauliche Umgebung einordnet.b) Es ist eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.c) Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmäßig zu verteilen.d) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.e) Die Parkierung hat zweckmäßig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen.f) Mit attraktiven Fusswegverbindungen sind die Zugänglichkeit des Gebietes und die Einbindung in das kommunale Fusswegnetz zu gewährleisten.g) Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen.h) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig. <p>² Sofern die in Abs. 1 genannten Zielvorgaben und Anforderungen nachweislich mit einem Variantenstudium gemäss § 18 Abs. 3 er-</p>	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	reicht werden, kann auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden. In diesem Fall entfällt der Anspruch auf die Gestaltungsplanboni gemäss § 8 Abs. 2 BauV.	
	§ 14 Weitere Planungsinstrumente	<i>A2.3 M-BNO</i>
	¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.	
	² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.	
	³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.	
	<p>§ 15 Planungsmehrwert ¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 20 %.</p> <p>§ 16 Vertragliche Mehrwertabschöpfung ¹ Der Gemeinderat ist gehalten, mit Grundeigentümerschaften Verträge zum Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 2 BauG anzustreben und entsprechende Vertragsverhandlungen zu führen, insbesondere bei: a) projektbezogenen Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl), ausgenommen Bagatelfälle und quartierweise Aufzonungen im Rahmen von</p>	<p><i>GR empfiehlt eine Mehrwertabgabe von 20 %, gemäss § 28a Abs. 1 BauG (= 20-30 %, Kanton steht die Hälfte des kt. Mindestsatzes zur).</i></p> <p><i>Die Verwendung der Beiträge aus der vertraglichen Mehrwertabschöpfung werden in einzelnen Verträgen geregelt. Es wird kein separates Reglement erstellt werden.</i></p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>Gesamt- oder Teilrevisionen der allgemeinen Nutzungsplanung;</p> <p>b) Umzonungen,</p> <p>c) Festlegungen von Weiler-, Materialabbau-, Deponie- oder anderen Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG,</p> <p>d) Sondernutzungsplanungen (beispielsweise Gestaltungspläne).</p> <p>² Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.</p>	
3 ZONENVORSCHRIFTEN	3 ZONENVORSCHRIFTEN	A3 M-BNO
3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen	A3.1 M-BNO
§ 4 Bauzonenübersicht	§ 17 Bauzonenübersicht	A3.1.1 M-BNO
¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:	¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:	<i>grossen Grenzabstand streichen; Bemessung an der Hauptwohnseite gibt häufig Diskussionen; für M5 wird Grenzabstand auf 8 m festgelegt; Vollgeschosszahl der GA wird gestrichen, da nicht relevant</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000					Entwurf BNO						Kommentare		
		Schrägdach		Flachdach									
Bauzonen	Voll- gescho- sse	Gebäu- de- höhe traufseitige Fassaden- höhe [m]	Firsthöhe [m] Gesamthöhe [m]	talseitige Fassaden- höhe bzw. Fassaden- höhe bei zurückver- setztem Attika- geschoss [m]	Gesamthöhe bzw. Fassaden- höhe für Seiten- fassade mit fassadenbün- digem Attika- geschoss [m]	Ausnutzung	Mindest ausnutz- ung	Dach- neigung Grad a.T.	Max. Gebäu- de- länge [m]	Max. Gebäu- de- breite [m]	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe
											klein [m]	gross [m]	
Zentrumszone Z	4	14.00	17.50	14.00	16.50	0.90	0.60	-	-	-	5		III
Kernzone-Dorf-KD braun/ grau	3	11.00	16.00			0.70		35-45	25	14.0	5	5	III
Zone Areal Bahnhof	8	Mind. 18 / max. 25	Mind. 18 / max. 25	Mind. 18 / max. 25	Mind. 18 / max. 25	0	-	-	-	-	0		III
Kernzone- Mutschellen-KM braun	4	14.00	17.50			0.90					5	5	III
Zone Zentrum Mutschellen	8	27.00	-	27.00	-	1.20 -1.55	-	-	-	-	0		III
Einfamilienhauszon e E2 gelb	2	8.00	10.30 12.00	8.00	10.50	0.40	-	-	-	-	5	8	II
Mehrfamilienhaus- zone M3 hellrot	3	11.00	14.00 16.00	11.00	14.50	0.60 0.70	0.47	-	-	-	6	12	II

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000					Entwurf BNO						Kommentare			
Mehrfamilienhaus- zone M5 orange	5	-	19.20	-	19.20	0.90	0.60	-	-	-	8			II
Kernzone Friedlisberg KF lavendel	2	7.40	12.80	-	-	0.50	-	35-45	25	12.5	5	5		III
Spezialzone- Friedlisberg SF- lavendel/schraffiert	2	7.40	12.80			0.30		35-45	25	12.5	5	5		III
Gewerbezone A GA violett	4	14.00	17.50 18.00	-	18.00	Grünflächen- ziffer= 0.2	-	-	-	-	5	5		III
Gewerbezone B GB azurblau	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	5			III
Gewerbezone C GC lila/schraffiert	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0			III
Spezialzone Erlenmatt SC grün	1	-	6.00	-	6.00	0	-	0	0	0	0	0		II
Spezialzone Burkertsstatt SB blau/grün	2	-	12.00	-	12.00	0	-	0	0	0	0	0		II
Spezialzone Im Aemmet SA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		II
Zone für öff. Bauten + Anlagen OeBA grau	0	-	16.00	-	16.00	0	-	0	0	0	0	0		II

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.	
² In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.	⁴ Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.	
	⁵ Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20 % reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 0.50 m; bei einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich diese um 1.00 m.	
	⁶ Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss ist die talseitige Fassadenhöhe – auch in der Ebene - an jenen Fassaden einzuhalten, gegenüber denen das Attikageschoss mindestens um das Mass seiner Höhe zurückversetzt ist. Wird auf die Realisierung eines Attikageschosses verzichtet, so kommt die Gesamthöhe zum Tragen. Ist das Attikageschoss fassadenbündig, gilt die Gesamthöhe.	<i>Präzisierung der Messweisen bei Flachdachbauten</i>
§ 5 Kernzone Dorf	§ x — Kernzone Dorf	<i>A 3.1.3 M-BNO</i>
¹ Die Kernzone Dorf ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten, öffentliche Einrichtungen sowie Landwirtschaft bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.	¹ Die Kernzone Dorf ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten, öffentliche Einrichtungen sowie Landwirtschaft bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.	<i>neue Zentrumszone und Integration der Überlagerungen Areal Bahnhof und Mutschellen; Parzellen südlich von 1327/1309 als Wohnzone, Rest der Kernzone als Zentrumszone festlegen;</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
² Der Dorfkern ist in seiner räumlichen und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.	² Der Dorfkern ist in seiner räumlichen und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.	
³ Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.	³ Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.	
⁴ Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.	⁴ Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.	
⁵ Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.	⁵ Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.	
⁶ Hauptgebäude haben Steildächer aufzuweisen. Dächer sind mit Ziegel oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.	⁶ Hauptgebäude haben Steildächer aufzuweisen. Dächer sind mit Ziegel oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.	<i>Steildächer nicht mehr vorschreiben</i>
⁷ Bei guter architektonischer Gestaltung kann der Gemeinderat auch andere Dachformen bewilligen.	⁷ Bei guter architektonischer Gestaltung kann der Gemeinderat auch andere Dachformen bewilligen.	
	§ 18 Zentrumszone Z	<i>A 3.1.3 M-BNO – Abgleich mit K-zone Berikon erfolgt</i>
	¹ Die Zentrumszone Z dient der Aufwertung und Stärkung der beiden Ortszentren Rudolfstetten Dorf und Mutschellen in ihren kommunalen und regionalen Bedeutungen. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt	<i>Kernzonen Dorf und Mutschellen aufheben und (teilweise) in Zentrumszone integrieren; Überlagerungen Mutschellen</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurationsbetriebe, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen, Verkaufsnutzungen und für Wohnen. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen, die diesbezüglich als stark störend eingestuft werden könnten. Restaurationsbetriebe und Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen sind auf den Parzellen Nrn. 890, 891 und 892 nicht zulässig.</p>	<p><i>und Bahnhof nicht in neue Zentrumszone integrieren, da sehr hohe Häuser zugelassen werden würden; Überlagerungen bleiben bestehen und überlagern Z; keine Begrenzung der Nettoladenfläche, da keine grösseren Flächen zur Verfügung stehen.</i></p>
	<p>² In den Zentrumszonen ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben. Gebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe gut in die bestehende Überbauung einzugliedern.</p>	<p><i>Sicherung Siedlungsqualität über Art. Ortsbildschutz</i></p>
	<p>³ Für Bauten ausserhalb der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht setzt der Gemeinderat eine Fachkommission zur Beurteilung aller Bauprojekte ein. Es gelten erhöhte Anforderungen an Qualität und Einordnung, wobei die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen ist. Der Gesuchsteller legt Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros für das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar. Dabei sind insbesondere die Volumina, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien zu behandeln. Sofern die erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden, kann auf ein Variantenstudium verzichtet werden. Bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren oder Variantenstudien weiterer Architekturbüros verlangen.</p>	<p><i>Ergänzung aufgrund fachlicher Stellungnahme BVU während VP; Verzicht auf GP-Pflicht in Zentrumszone ausserhalb Areal Bahnhof Rudolfstetten und Mutschellen</i></p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	⁴ Umbauten sowie Sanierungen im Bestand können ohne Variantenstudien bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.	
	⁵ Im Ortszentrum Rudolfstetten Dorf sind die zugehörigen Außenräume Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.	
	⁶ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als Gemeinschaftslösung vorzusehen. Die Pflichtparkfelder sind unter Berücksichtigung von § 64 vorzugsweise unterirdisch erstellen.	<i>nicht definieren, wie viele PF zwingend unterirdisch zu erstellen sind; aber vorzugsweise sind Pflicht-PF unterirdisch zu erstellen.</i>
	⁷ Von § 17 Abs. 1 abweichende Grenzabstände legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest.	
§ 5a Zone Areal Bahnhof	§ 19 Zone Areal Bahnhof	
¹ Die Zone Areal Bahnhof ist der Kernzone Dorf überlagert. Soweit nachstehend nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Kernzone Dorf.	¹ Die Zone Areal Bahnhof ist der Kernzone-Dorf Zentrumszone überlagert. Soweit nachstehend nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Kernzone-Dorf Zentrumszone .	
² Die Zone Areal Bahnhof bezieht den Bau von höheren Gebäuden im Bereich des Bahnhofareals. Insbesondere wird angestrebt: Städtebau - Städtebauliche Nutzungsintensivierung und Stärkung der Standortidentität als Orientierungspunkt (Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe) auf dem Bahnhofsareal im	² Die Zone Areal Bahnhof bezieht den Bau von höheren Gebäuden im Bereich des Bahnhofareals. Insbesondere wird angestrebt: Städtebau - Städtebauliche Nutzungsintensivierung und Stärkung der Standortidentität als Orientierungspunkt (Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe) auf dem Bahnhofsareal im	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
<p>Zentrum der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Setzung eines baulichen Akzents in Bahnhofsnähe in der Kernzone <p>Dorf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine räumliche Zäsur/Abriegelung des Bahnhofs vom umgebenden Siedlungsgebiet <p>Freiraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosszügiger, platzartiger und identitätsstiftender Aussenraum mit Öffentlichkeitscharakter und hoher Aufenthaltsqualität - Durchlässige Freiraumgestaltung vom und zum Bahnhof sowie der Fussgängerunterführung <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Interessen der verschiedenen Akteure des Verkehrs im städtebaulichen Konzept und der Umgebungs- und Freiraumgestaltung - Erstellung einer Bushaltestelle auf dem Areal Bahnhof 	<p>Zentrum der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Setzung eines baulichen Akzents in Bahnhofsnähe in der Kernzone <p>Dorf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine räumliche Zäsur/Abriegelung des Bahnhofs vom umgebenden Siedlungsgebiet <p>Freiraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosszügiger, platzartiger und identitätsstiftender Aussenraum mit Öffentlichkeitscharakter und hoher Aufenthaltsqualität - Durchlässige Freiraumgestaltung vom und zum Bahnhof sowie der Fussgängerunterführung <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Interessen der verschiedenen Akteure des Verkehrs im städtebaulichen Konzept und der Umgebungs- und Freiraumgestaltung - Erstellung einer Bushaltestelle auf dem Areal Bahnhof 	
<p>³ Zulässig sind die Nutzungen Wohnen, Geschäfte (Büro, Dienstleistungen, Gastronomie) sowie öffentliche Nutzungen. Nutzungen mit ideellen Immissionen und insbesondere Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime und Tankstellen sind nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind grundsätzlich öffentliche Nutzungen oder eine Nutzung im öffentlichen Interesse unter Einbezug des Aussenraumes vorzusehen.</p>	<p>³ Zulässig sind die Nutzungen Wohnen, Geschäfte (Büro, Dienstleistungen, Gastronomie) sowie öffentliche Nutzungen. Nutzungen mit ideellen Immissionen und insbesondere Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime und Tankstellen sind nicht zulässig. Im 1. Vollgeschoss (EG) sind grundsätzlich öffentliche Nutzungen oder eine Nutzung im öffentlichen Interesse unter Einbezug des Aussenraumes vorzusehen.</p>	
<p>⁴ Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche im Maximum 500 m². Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».</p>	<p>⁴ Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Gebäude im Maximum 500 m². Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640-281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».</p>	<p>Ergänzung «pro Gebäude»; lediglich ein Gebäude vorgesehen und so bereits realisiert; Streichung Norm, da Verkaufsfläche gemäss § 15d BauV definiert ist</p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
<p>⁵ In der Zone Areal Bahnhof sind maximal 8 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt im Minimum 18 m und im Maximum 25 m. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Unter Einhaltung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe kann für gewerblich genutzte Erdgeschosse die Geschosshöhe 4 m betragen. Die Ausnutzung, die Dachneigung sowie die maximalen Gebäudelängen und -breiten legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p>	<p>⁵ In der Zone Areal Bahnhof sind maximal 8 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude- und Firsthöhe Fassaden- und Gesamthöhe beträgt im Minimum 18 m und im Maximum 25 m. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Unter Einhaltung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe Fassaden- und Gesamthöhe kann für gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse (EG) Erdgeschosse die Geschosshöhe 4 m betragen. Die Ausnutzung, die Dachneigung sowie die maximalen Gebäudelängen und -breiten legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p>	
<p>⁶ Für Bauten in der Zone Areal Bahnhof ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen. Im Rahmen des Gestaltungsplan darf von der maximalen Geschosszahl sowie von der maximalen Gebäude- und Firsthöhe nicht abgewichen werden.</p> <p>Als Grundlage des Gestaltungsplanes ist die Erarbeitung eines Richtprojekts allenfalls, nach Massgabe des Gemeinderats, mit vorgängiger Durchführung eines Wettbewerbs oder einer Testplanung, zwingend. Die Beurteilung des Gestaltungsplanes hat über das Areal hinauszureichen und die Entwicklung des gesamten Quartiers zu umfassen. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die höheren Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar sind sowie zusammen mit dem Freiraum eine standortgerechte Nutzung gewährleistet wird. Er beinhaltet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Standortidentität - die Sicherung der erhöhten Anforderungen an die Architektur und den Freiraum gemäss Zielsetzungen in Abs. 2 - die Behandlung der städtebaulich verträglichen Gebäudehöhe, Volumetrie und Einfügung in die Umgebung, welche besondere Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf - Freiraumkonzept mit Nutzung und Gestaltung der Außenräume und 	<p>⁶ Für Bauten in der Zone Areal Bahnhof ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen. Im Rahmen des Gestaltungsplan darf von der maximalen Geschosszahl sowie von der maximalen Gebäude- und Firsthöhe Fassaden- und Gesamthöhe nicht abgewichen werden.</p> <p>Als Grundlage des Gestaltungsplanes ist die Erarbeitung eines Richtprojekts allenfalls, nach Massgabe des Gemeinderats, mit vorgängiger Durchführung eines Wettbewerbs oder einer Testplanung, zwingend. Die Beurteilung des Gestaltungsplanes hat über das Areal hinauszureichen und die Entwicklung des gesamten Quartiers zu umfassen. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die höheren Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar sind sowie zusammen mit dem Freiraum eine standortgerechte Nutzung gewährleistet wird. Er beinhaltet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Standortidentität - die Sicherung der erhöhten Anforderungen an die Architektur und den Freiraum gemäss Zielsetzungen in Abs. 2 - die Behandlung der städtebaulich verträglichen GebäudeGesamthöhe, Volumetrie und Einfügung in die Umgebung, welche besondere Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf 	<p>= GP-Pflicht</p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
<p>des angrenzenden Strassenraumes gemäss Zielvorgaben in Abs. 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Mobilitätskonzept (inkl. Erschliessung und Parkierung), welches eine nachhaltige Mobilität mit Fokus öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr zum Ziel hat und diese mittels Massnahmen des Mobilitätsmanagements sicherstellt. Das Mobilitätskonzept ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen - die Limitierung des Parkfelderangebots entsprechend der Lage am Bahnhof und den realisierten Nutzungen - ein Modell zur Visualisierung der städtebaulichen Wirkung und der Volumenverteilung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Freiraumkonzept mit Nutzung und Gestaltung der Aussenräume und des angrenzenden Strassenraumes gemäss Zielvorgaben in Abs. 2 - ein Mobilitätskonzept (inkl. Erschliessung und Parkierung), welches eine nachhaltige Mobilität mit Fokus öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr zum Ziel hat und diese mittels Massnahmen des Mobilitätsmanagements sicherstellt. Das Mobilitätskonzept ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen - die Limitierung des Parkfelderangebots entsprechend der Lage am Bahnhof und den realisierten Nutzungen - ein Modell zur Visualisierung der städtebaulichen Wirkung und der Volumenverteilung. 	
§ 6 Kernzone Mutschellen	§ 6 Kernzone Mutschellen	A 3.1.3 M-BNO
<p>¹ Die Kernzone Mutschellen ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten und öffentliche Einrichtungen bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.</p>	<p>¹ Die Kernzone Mutschellen ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten und öffentliche Einrichtungen bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.</p>	KD wird aufgehoben, neu überlagernde «Zone Zentrum Mutschellen», vgl. Bemerkungen Kernzone Dorf
<p>² Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.</p>	<p>² Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.</p>	
<p>³ Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.</p>	<p>³ Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.</p>	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
§ 6a Zone Zentrum Mutschellen	§ 20 Zone Zentrum Mutschellen	
¹ Die Zone Zentrum Mutschellen ist der Kernzone Mutschellen überlagert. Soweit nachstehend nicht abweichend festgelegt, gelten die Vorschriften der Kernzone Mutschellen.	¹ Die Zone Zentrum Mutschellen ist der Kernzone Mutschellen Zentrumzone überlagert. Soweit nachstehend nicht abweichend festgelegt, gelten die Vorschriften der Kernzone Mutschellen Zentrumzone .	
² Nicht zulässig sind Tankstellen und Tankstellenshops sowie Lager- und Logistikbetriebe.	² Nicht zulässig sind Tankstellen und Tankstellenshops sowie Lager- und Logistikbetriebe.	
³ In den 1. Vollgeschossen entlang dem neuen Stadtplatz sind grundsätzlich publikumsorientierte Nutzungen unter Einbezug des Außenraums und mit einer angemessenen Geschoss Höhe vorzusehen. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig.	³ In den 1. Vollgeschossen entlang dem neuen Stadtplatz sind grundsätzlich publikumsorientierte Nutzungen unter Einbezug des Außenraums und mit einer angemessenen Geschoss Höhe vorzusehen. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig.	
⁴ Für Verkaufsnutzungen beschränkt sich die zulässige Verkaufsfläche pro Standort auf maximal 800 m ² . Die Berechnung der Verkaufsfläche richtet sich nach der Norm VSS SN 40 281 vom 31. März 2019.	⁴ Für Verkaufsnutzungen beschränkt sich die zulässige Verkaufsfläche pro Standort Gebäude auf maximal 800 m ² . Die Berechnung der Verkaufsfläche richtet sich nach der Norm VSS SN 40 281 vom 31. März 2019.	«pro Gebäude» definieren; mit «pro Standort» war gemäss Teilrevision «pro Gebäude» angedacht; hier präzisiert Streichung Norm, da Verkaufsfläche gemäss § 15d BauV definiert ist
⁵ Der Mindestwohnanteil beträgt 70 %. Der Mindestwohnanteil ist gesamthaft über die Zone Zentrum Mutschellen einzuhalten. Ein Austausch im Rahmen von Dienstbarkeitsverträgen ist möglich. Es ist ein der Lage angemessenes, möglichst differenziertes Wohnangebot sicherzustellen. In begründeten Fällen kann von § 39 BNO abgewichen werden.	⁵ Der Mindestwohnanteil beträgt 70 %. Der Mindestwohnanteil ist gesamthaft über die Zone Zentrum Mutschellen einzuhalten. Ein Austausch im Rahmen von Dienstbarkeitsverträgen ist möglich. Es ist ein der Lage angemessenes, möglichst differenziertes Wohnangebot sicherzustellen. In begründeten Fällen kann von § 39 BNO abgewichen werden.	
⁶ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Bereich ist ein öffentlicher Stadtplatz als städtebaulicher Akzent mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie einer Mindestgrösse von 1'000 m ² zu erstellen. Die notwendigen Voraussetzungen sind mittels öffentlich-rechtlichen	⁶ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Bereich ist ein öffentlicher Stadtplatz als städtebaulicher Akzent mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie einer Mindestgrösse von 1'000 m ² zu	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
<p>bzw. privatrechtlichen Verträgen zu schaffen. Diese haben spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung „Mutschellen - Boller“ vorzuliegen.</p>	<p>erstellen. Die notwendigen Voraussetzungen sind mittels öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Verträgen zu schaffen. Diese haben spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung „Mutschellen - Boller“ vorzuliegen.</p>	
<p>⁷ In der Zone Zentrum Mutschellen ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.2 zulässig. Sowohl im Gebiet nördlich als auch südlich der Mutschellenstrasse ist dafür ein Landabtausch zwischen den Grundeigentümern Voraussetzung. Attikageschosse sind nicht zulässig. Eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer (z. B. aufgrund von Arealüberbauung oder Ökobonus) ist ausgeschlossen. Es sind nur Flachdächer zulässig. Bauten und Anlagen haben hohen Anforderungen hinsichtlich Grundrissgestaltung, Fassadengestaltung und Materialisierung, Energieeffizienz, Aussen- und Freiraumgestaltung zu genügen.</p>	<p>⁷ In der Zone Zentrum Mutschellen ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.2 zulässig. Sowohl im Gebiet nördlich als auch südlich der Mutschellenstrasse ist dafür ein Landabtausch zwischen den Grundeigentümern Voraussetzung. Attikageschosse sind nicht zulässig. Eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer (z. B. aufgrund von Arealüberbauung oder Ökobonus) ist ausgeschlossen. Es sind nur Flachdächer zulässig. Bauten und Anlagen haben hohen Anforderungen hinsichtlich Grundrissgestaltung, Fassadengestaltung und Materialisierung, Energieeffizienz, Aussen- und Freiraumgestaltung zu genügen.</p>	<p><i>PK 9.3.23: Hintergrund der Bestimmung war ein Landabtausch zwischen Fröhli und Cerra, damit AZ von 1.2 realisiert werden kann; wurde gemäss GP geregelt; Landabtausch ist nicht mehr notwendig; PN 896-898 gehören Cerra, PN 899 der GFR Immo</i></p>
<p>⁸ Wird ein qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren durchgeführt, ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.55 zulässig. Die Gemeinde ist bei der Festlegung dieses Verfahrens sowie bei dessen Durchführung in geeigneter Weise mit einzubeziehen. Die Mindestinhalte des qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahrens sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude (Proportionierung, Fassadengestaltung mit Materialisierung); - Freiraum- und Umgebungsgestaltung; - Stadtplatz (Gestaltung, Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung); - Übergangsbereich zwischen Gebäude und Stadtplatz (inkl. Gestaltung der publikumsorientierten 1. Vollgeschosse) 	<p>⁸ Wird ein qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren durchgeführt, ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.55 zulässig. Die Gemeinde ist bei der Festlegung dieses Verfahrens sowie bei dessen Durchführung in geeigneter Weise mit einzubeziehen. Die Mindestinhalte des qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahrens sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude (Proportionierung, Fassadengestaltung mit Materialisierung); - Freiraum- und Umgebungsgestaltung, Platzierung von Kleinbauten; - Stadtplatz (Gestaltung, Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung); - Übergangsbereich zwischen Gebäude und Stadtplatz (inkl. Gestaltung der publikumsorientierten 1. Vollgeschosse (EG)) 	
<p>⁹ Im Gebiet nördlich der Mutschellenstrasse ist im Rahmen der in Abs. 8 formulierten Situation ein höheres Haus mit maximal 8 Vollgeschos-</p>	<p>⁹ Im Gebiet nördlich der Mutschellenstrasse ist im Rahmen der in Abs. 8 formulierten Situation ein höheres Haus mit maximal 8</p>	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
sen und einer maximalen Fassadenhöhe von 27 m zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von dieser maximalen Geschosszahl und der maximalen Fassadenhöhe nicht abgewichen werden.	Vollgeschossen und einer maximalen Fassadenhöhe von 27 m zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von dieser maximalen Geschosszahl und der maximalen Fassadenhöhe nicht abgewichen werden.	
¹⁰ Die abschliessende Beurteilung aller Bauprojekte hat im Rahmen des Baugesuchs durch eine kommunale Fachkommission (z. B. Baukommission) mit ausgewiesenen Experten und unter Berücksichtigung der in Abs. 7 formulierten hohen Anforderungen zu erfolgen. Die Fachkommission ist vom Gemeinderat einzusetzen.	¹⁰ Die abschliessende Beurteilung aller Bauprojekte hat im Rahmen des Baugesuchs durch eine kommunale Fachkommission (z. B. Baukommission) mit ausgewiesenen Experten und unter Berücksichtigung der in Abs. 7 formulierten hohen Anforderungen zu erfolgen. Die Fachkommission ist vom Gemeinderat einzusetzen.	
¹¹ Für Bauten in der Zone Zentrum Mutschellen ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen.	¹¹ Für Bauten in der Zone Zentrum Mutschellen ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen.	= GP-Pflicht
<p>¹² Es sind maximal zwei Teilgestaltungspläne zulässig, sofern diese die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung der Umsetzung des Stadtplatzes und der Gebäude; - Schaffung der Voraussetzungen für eine zentrale unterirdische Sammelgarage bzw. einen Zusammenschluss der Tiefgaragen der Teilgestaltungsplangebiete; - Abstimmung der Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkplätze; - Abstimmung der Umgebungsgestaltung. 	<p>¹² Es sind maximal zwei Teilgestaltungspläne zulässig, sofern diese die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung der Umsetzung des Stadtplatzes und der Gebäude; - Schaffung der Voraussetzungen für eine zentrale unterirdische Sammelgarage bzw. einen Zusammenschluss der Tiefgaragen der Teilgestaltungsplangebiete; - Abstimmung der Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkplätze; - Abstimmung der Umgebungsgestaltung. 	
§ 7 Wohnzonen generell	§ 21 Wohnzonen generell	A 3.1.4 M-BNO
¹ Die Wohnzonen E2 und M3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	¹ Die Wohnzonen E2, und M3 und M5 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.	Bezeichnungen E2/M3 beibehalten

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
² Die zweigeschossige Einfamilienhauszone E2 ist bestimmt für freistehende oder zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Terrassensiedlungen.	² Die zweigeschossige Einfamilienhauszone E2 ist bestimmt für freistehende oder einseitig zusammengebaute Einfamilienhäuser und freistehende Zweifamilienhäuser sowie Terrassensiedlungen Terrassenhäuser . Pro Einfamilienhaus ist eine zusätzliche Wohneinheit zulässig.	<i>EFH nur einseitig aneinander gebaut zulässig, Einliegerwohnungen sind zulässig.</i>
³ Die Erstellung von mehr als 5 aneinander gebauten Einfamilienhäusern oder mehr als 3 aneinandergebauten Zweifamilienhäusern ist nur im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen gestattet. Gruppenbauten sind gestattet, sofern sie Einfamilienhauscharakter aufweisen.	³ Die Erstellung von Reiheneinfamilienhäusern mehr als 5 aneinander gebauten Einfamilienhäusern oder mehr als 3 aneinandergebauten Zweifamilienhäusern ist nur im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen gestattet. Gruppenbauten sind gestattet, sofern sie Einfamilienhauscharakter aufweisen.	<i>Charakter des EFH-Quartiers soll erhalten bleiben.</i>
⁴ Bei Terrassensiedlungen dürfen nicht mehr als zwei Wohngeschosse übereinander angeordnet werden. Die Gesamtanlage darf eine Höhe von 5 Wohngeschossen nicht übersteigen.	⁴ Bei Terrassensiedlungen Terrassenhäusern dürfen nicht mehr als zwei Wohngeschosse übereinander angeordnet werden. darf die Gesamtanlage darf eine Höhe von 5 in Erscheinung tretenden Wohngeschossen Gebäudestufen nicht übersteigen. Die Gesamthöhe für Flachdachbauten gilt als Profillinie.	<i>4 Wohngeschosse und 1 Garagengeschoss: 5 sichtbare Geschosse; Regelung zu 2 übereinander angeordnete Geschosse streichen. Gebäudestufen gemäss § 17 BauV anstelle Geschosse</i>
	⁵ Terrassenflächen von Terrassenbauten sind möglichst zu einem grossen Anteil unversiegelt zu gestalten und zu begrünen. Die versiegelte Fläche darf pro Wohneinheit max. 100 m ² betragen.	<i>Terrassenflächen von über 100 m² von Terrassenbauten müssen begrünt sein.</i>
	⁶ Bei Terrassenhäusern dürfen die Seitenfronten nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.	
⁵ Allfällige Gewerbebetriebe haben auf den Wohncharakter der Zone Rücksicht zu nehmen, dürfen jedoch nicht mehr als 1/3 der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche belegen.	⁷ Allfällige Gewerbebetriebe haben auf den Wohncharakter der Zone Rücksicht zu nehmen, dürfen jedoch nicht mehr als 1/3 der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche belegen.	
⁶ Zwischen den im Bauzonenplan bezeichneten Baubegrenzungslinien und dem Bauzonenrand dürfen nur Kleinbauten errichtet werden.	⁶ Zwischen den im Bauzonenplan bezeichneten Baubegrenzungslinien und dem Bauzonenrand dürfen nur Kleinbauten errichtet	<i>Zweck = Puffer zur Lw</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	werden:	<i>Baubegrenzungslinien systematisch geprüft, nicht mehr erforderlich</i>
⁷ Die durch Baubegrenzungslinien gesicherten Landflächen sind zur Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.	⁷ Die durch Baubegrenzungslinien gesicherten Landflächen sind zur Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.	<i>Baubegrenzungslinien streichen; AZ wird neu angerechnet</i>
⁸ Die Zone M3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.	⁸ Die Zone M3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.	
	⁹ Im Gebiet Hofacker ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen durch geeignete Anordnung bzw. bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 24 dB(A) gegenüber der Bernstrasse (K127) aufweisen.	<i>Forderung aus 2. Fachl. Stn; Dämpfungs-wert gemäss «Überprüfung Lärmsitu-ation»</i>
	¹⁰ Die Zone M5 ist für Mehrfamilienhäuser bis zu 5 Vollgeschossen bestimmt. Bei Neubauten sind Bauten mit mindestens 3 Vollgeschossen zu erstellen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse.	<i>Ergänzung gemäss BNO-Änderung Isle-ren vorgesehen</i>
	§ 22 Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse	
	¹ Die Erhaltungs- und Erneuerungszone dient der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur sowie den prägenden Frei- und Strassenräumen. Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 und 8 bzw. 10. ² Die Erhaltungs- und Erneuerungszone ist teilweise überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 5 und § 7.	<i>Die PN 1001, 1002, 1003 werden von der GP-Pflicht ausgenommen, da der</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>³ Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieser BNO vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht können Ersatz-, Umbauten sowie Sanierungen im Bestand ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen. Bei Neu- bzw. Ersatzbauten und grösseren Umbauten darf in diesem Fall das rechtmässig bewilligte Bauvolumen nicht bzw. gem. Abs. 4 nur unweitlich vergrössert werden und es gilt das qualitätssichernde Verfahren gem. Abs. 5 dieser Vorschrift.</p> <p>⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann bauliche Erweiterungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten Bestand hinausgehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbare Geschossflächen im Sinne von § 32 Abs. 2 BauV sowie ausserhalb der Gebäudehülle liegende Bauteile gemäss § 32 Abs. 3 BauV, wie verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, sofern sie keine heiztechnischen Installationen aufweisen.</p> <p>⁵ Für die Beurteilung von Baugesuchen in der Erhaltungs- und Erneuerungszone kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen oder eine Fachkommission beziehen. Für Neubauten ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht legt der Gesuchsteller Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros für das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar. Dabei sind insbesondere die Volumina, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien zu behandeln. Sofern die</p>	<p><i>Umbau der Liegenschaften aufgrund der Grundstücksgrössen und Eigentumsverhältnisse blockiert wäre.</i></p> <p><i>Da die PN 1001, 1002, 1003 von der GP-Pflicht ausgenommen sind, wird im Sinne der Qualitätssicherung und der wichtigen Lage als Eingangstor zur Unteren Dorfstrasse festgelegt, dass Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros vorgelegt werden müssen.</i></p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden, kann auf ein Variantenstudium verzichtet werden.	
§ 8 Kernzone Friedlisberg KF	§ 23 Kernzone Friedlisberg KF	<i>A 3.1.3 M-BNO</i>
¹ Die Kernzone Friedlisberg ist für Wohnbauten und landwirtschaftlichen Betriebe bestimmt. Kleingewerbliche Nutzungen sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Zone nicht stören.	¹ Die Kernzone Friedlisberg ist für Wohnbauten und landwirtschaftlichen Betriebe bestimmt. Kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Zone nicht stören.	<i>landwirtschaftliche Bauten streichen, da die Grenzwerte für Emissionen ohnehin nicht eingehalten werden können (Geruch, Lärm).</i>
² Der Ortskern ist in seiner räumlichen und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.	² Der Ortskern ist in seiner räumlichen und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.	
³ Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzufügen.	³ Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzufügen.	
	⁴ Neue Gebäude am nordwestlichen Ortsrand sind so anzordnen und zu gestalten, dass die empfindliche Ortsrandlage sowie die Sicht auf die Kapelle möglichst wenig beeinträchtigt werden.	<i>Die Spezialzone Friedlisberg wird aufgrund der mittlerweile bewilligten Bauten gestrichen; der geforderte Umgebungs-schutz wird in die Kernzone Friedlisberg integriert (bisher § 9 Abs. 2).</i>
⁴ Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.	⁵ Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.	
⁵ Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind so auszuführen und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Lärm- und Geruchsimmissionen erzeugen.	⁵ Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind so auszuführen und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Lärm- und Geruchsimmissionen erzeugen.	<i>löschen, da übergeordnete Gesetze gelten</i>
⁶ Der Gemeinderat kann bei Umbau und Ersatzbauten den teilweisen	⁶ Der Gemeinderat kann bei Umbau und Ersatzbauten den teilweisen Ausbau von Untergeschossen gestatten, wenn dadurch das-	<i>löschen, UG wird nicht mehr an AZ an gerechnet; Ortsbildschutz gilt sowieso;</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
Ausbau von Untergeschossen gestatten, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.	Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.	
⁷ Für Fassaden sind in der Regel Verputz oder Holz zu verwenden. Öffnungen (Fenster und Türen) in verputzten Fassaden sind mit Einfassungen in Natur- oder Kunststein zu versehen.	⁶ Für Fassaden sind in der Regel Verputz, oder Holz oder Naturstein zu verwenden. Der Gemeinderat kann bei guten architektonischen Lösungen sowie zur Förderung der Nutzung alternativer Energien Ausnahmen gestatten. Öffnungen (Fenster und Türen) in verputzten Fassaden sind mit Einfassungen in Natur- oder Kunststein zu versehen.	erster Satz «i. d. R.» löschen und ergänzen mit Ausnahmen durch GR; 2. Satz streichen: entspricht nicht mehr Praxis, gemäss Kanton nicht verhältnismässig, aufgrund Übergang zwischen Fassade und Isolation;
⁸ Fenster haben gute, auf die Fassade abgestimmte Proportionen aufzuweisen. Grossflächige Mauerdurchbrüche wie durchgehende Schaufensterfronten oder offene Giebeldreiecke sind nicht gestattet.	⁷ Fenster haben gute, auf die Fassade abgestimmte Proportionen aufzuweisen. Grossflächige Mauerdurchbrüche wie durchgehende Schaufensterfronten oder offene Giebeldreiecke sind nicht gestattet.	
⁹ Balkone sind gestattet, soweit sie nicht wesentlich über den Dachvorsprung hinausragen.	⁸ Balkone sind gestattet, soweit sie nicht wesentlich über den Dachvorsprung hinausragen.	
	⁹ In der Kernzone Friedlisberg sind für Gebäude nur Giebeldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° gestattet.	
¹⁰ Für Klein- und Anbauten sowie landwirtschaftliche Nebengebäude sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen mit geringerer Neigung zulässig.	¹⁰ Für Klein- und Anbauten sowie landwirtschaftliche Nebengebäude sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen mit geringerer Neigung zulässig.	
¹¹ Die Kniestockhöhe darf nicht mehr als 0.8 m betragen. Für Neubauten gilt diese Bestimmung auch, wenn die zulässige Vollgeschosszahl nicht beansprucht wird.	¹¹ Die Kniestockhöhe darf nicht mehr als 0.8 m betragen. Für Neubauten gilt diese Bestimmung auch, wenn die zulässige Vollgeschosszahl nicht beansprucht wird.	streichen, unnötige Einschränkung, entspricht nicht mehr Praxis
¹² Für Dächer sind Ziegel oder ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zu verwenden. Grossformatige Platten (Welleneternit u. dgl.) sind nicht gestattet.	¹¹ Für Dächer sind Ziegel oder ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zu verwenden. Grossformatige Platten (Welleneternit u. dgl.)	Ausnahmen für PV-Anlage

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	sind nicht gestattet. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Solaranlagen bewilligen.	
¹³ Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.	¹² Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern. und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.	streichen, hat keine negativen Auswirkungen auf Gestaltung/Einpassung von Neubauten
¹⁴ Die Höhenlage der Gebäude und das gestaltete Umgelände dürfen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bewirken.	¹⁴ Die Höhenlage der Gebäude und das gestaltete Umgelände dürfen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bewirken.	löschen, Terrainveränderung bereits unter Umgebungsgestaltung abgehandelt.
¹⁵ Fahrzeugabstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren die Lage von Einfahrten sowie die Lage und Anzahl von Abstell- und Garagenplätzen verbindlich fest.	¹³ Fahrzeugabstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren die Lage von Einfahrten sowie die Lage und Anzahl von Abstell- und Garagenplätzen verbindlich fest.	
¹⁶ Bei der Errichtung von Neubauten und Anlagen ist dem vorhandenen Baumbestand Rechnung zu tragen und dieser nach Möglichkeit in die Überbauung einzubeziehen. Bei Ersatz- und Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.	¹⁴ Bei der Errichtung von Neubauten und Anlagen ist dem vorhandenen Baumbestand Rechnung zu tragen und dieser nach Möglichkeit in die Überbauung einzubeziehen. Bei Ersatz- und Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.	
¹⁷ Aussenrenovationen mit Farb- und Material-Veränderungen sind bewilligungspflichtig.	¹⁵ Aussenrenovationen mit Farb- und Material-Veränderungen sind bewilligungspflichtig.	
§ 9 Spezialzone Friedlisberg SF	§ 9 Spezialzone Friedlisberg SF	<i>A 3.1.4 M-BNO</i>
¹ Die Spezialzone Friedlisberg ist für Wohnbauten und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Kleingewerbliche Nutzungen sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Zone nicht stören. Die Erneuerung, teilweise Erweiterung und der Wiederaufbau landwirtschaftlicher Bauten	¹ Die Spezialzone Friedlisberg ist für Wohnbauten und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Kleingewerbliche Nutzungen sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Zone nicht stören. Die Erneuerung, teilweise Erweiterung und der Wiederaufbau landwirtschaftlicher Bauten	<i>Die Spezialzone Friedlisberg wird aufgrund der mittlerweile bewilligten Bauten gestrichen; keine Gestaltungsplanpflicht festlegen.</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
ist erlaubt, sofern sie der ordentlichen Bewirtschaftung bestehender Betriebe dienen.	Erneuerung, teilweise Erweiterung und der Wiederaufbau landwirtschaftlicher Bauten ist erlaubt, sofern sie der ordentlichen Bewirtschaftung bestehender Betriebe dienen.	
² Neue Gebäude sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die empfindliche Ortsrandlage sowie die Sicht auf die Kapelle möglichst wenig beeinträchtigt werden.	² Neue Gebäude sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die empfindliche Ortsrandlage sowie die Sicht auf die Kapelle möglichst wenig beeinträchtigt werden.	<i>der geforderte Umgebungsschutz gemäss Abs. 2 wird in die Kernzone Friedlisberg integriert und nach oben verschoben;</i>
³ Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Kernzone Friedlisberg.	³ Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Kernzone Friedlisberg.	
§ 10 Gewerbezonen generell	§ 24 Gewerbezonen generell	<i>A 3.1.6 M-BNO</i>
¹ Die Gewerbezonen sind für mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.	¹ Die Gewerbezonen sind für mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. In den Gewerbezonen sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe gemäss dem jeweiligen Nutzungszweck zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Wohnnutzungen sind nur in der Gewerbezone A zulässig.	
	² Nicht zulässig sind reine Lager- und Logistikbetriebe, Verteilzentren sowie weitere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen.	<i>Nutzungen einschränken, Verteilzentren ausschliessen aufgrund hoher Verkehrsbelastung;</i>
	³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern die betrieblichen Abläufe dem nicht entgegenstehen. Unversiegelte Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.	<i>unversiegelte Freiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Förderung der Biodiversität</i>
² Es ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.	⁴ Es ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	§ 25 Gewerbezone GA	
³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für die betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	<p>¹ Pro Liegenschaft darf in der Gewerbezone ausschliesslich eine Wohnung für und durch den Betriebsinhaber/Eigentümer der Unternehmung bzw. des Grundstücks oder das betriebliche Personal, welches aus betriebstechnischen Gründen wie für das Überwachen von Maschinen, Apparaten und Betriebsvorgängen an eine ständige Anwesenheit auf dem Betriebsareal gebunden ist, erstellt und genutzt werden. Diese Wohnungen dürfen maximal 15 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche oder maximal 180 m² Wohnfläche nicht überschreiten.</p>	<p><i>In GA Fassadenhöhen streichen, Anzahl VG aufheben, Gesamthöhe für Schräg- und Flachdächer auf 18 m festlegen, damit überhohe Geschosse für die Produktion erstellt werden können (vgl. § 4 Bauzonenübersicht).</i></p>
⁴ Begrünte Dächer werden zur Hälfte als Grünfläche angerechnet.	<p>² Begrünte Dächer werden zur Hälfte als Grünfläche angerechnet.</p>	<p><i>nicht konform mit BNR/IVHB; begrünte Dachflächen werden nicht mehr der Grünflächenziffer angerechnet</i></p>
	<p>² Der Gemeinderat kann eine Abweichung von der festgelegten Gesamthöhe bis maximal 21 m bewilligen, sofern dies aufgrund von betrieblichen Erfordernissen bzw. der Erschliessung nachweislich erforderlich ist.</p>	<p><i>Um optimal auf die leichte Hanglage zu reagieren und um betrieblich optimierte Bauvolumen realisieren zu können, sind in Ausnahmefällen Gesamthöhen von max. 21 m zulässig.</i></p>
	§ 26 Gewerbezone GB	
⁵ Gewerbliche Bauten haben gegenüber der Strassenparzelle und der Bahnparzelle und den Zonengrenzen einen Abstand von 5 m einzuhalten. Wohnung sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	<p>¹ Pro Liegenschaft darf in der Gewerbezone ausschliesslich eine Wohnung für und durch den Betriebsinhaber/Eigentümer der Unternehmung bzw. des Grundstücks oder das betriebliche Personal, welches aus betriebstechnischen Gründen wie für das Überwachen von Maschinen, Apparaten und Betriebsvorgängen an eine ständige Anwesenheit auf dem Betriebsareal gebunden ist, erstellt und genutzt werden. Diese Wohnungen dürfen maximal</p>	<p><i>Wohnungen hier streichen, ist vorne geregelt.</i></p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>15 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche oder maximal 180 m² Wohnfläche nicht überschreiten.</p> <p>2 Gewerbliche Bauten haben gegenüber der Strassenparzelle und der Bahnparkzelle und den Zonengrenzen einen Abstand von 5 m einzuhalten. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p>	
⁶ First- und Gebäudehöhen sowie die internen Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgesetzt.	⁶ First- und Gebäudehöhen sowie die internen Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgesetzt.	
	§ 27 Gewerbezone GC	
⁷ Diese Zone wird für eine Werkplatznutzung ausgeschieden, dabei können Lagerplätze für Gartenbaumaterial, für Humus, Torf, Abdeckmaterial etc., Topfkulturen, Containerpflanzen sowie Treibbeete für Saatzucht vorgesehen werden. Gewerblich genutzte Fahrzeuge und Maschinen können offen oder in eingeschossigen, offenen Unterständen abgestellt werden. Solche betriebsnotwendigen Bauten dürfen einen Grundriss bis 40 m ² Fläche und eine Gebäudehöhe von max. 4.0 m aufweisen.	¹ Diese Zone wird für eine Werkplatznutzung ausgeschieden, dabei können Lagerplätze für Gartenbaumaterial, für Humus, Torf, Abdeckmaterial etc., Topfkulturen, Containerpflanzen sowie Treibbeete für Saatzucht vorgesehen werden. Gewerblich genutzte Fahrzeuge und Maschinen können offen oder in eingeschossigen, offenen Unterständen abgestellt werden. 7 Solche Einzelne betriebsnotwendige Bauten dürfen erstellt werden. einen Grundriss bis 40 m² Fläche und eine Gebäudehöhe von max. 4.0 m aufweisen.	<i>keine Begrenzung der Bauten festlegen</i>
§ 11 Spezialzone Erlenmatt SE	§ 28 Spezialzone Erlenmatt SE	
¹ Diese Zone ist für Tennisanlagen bestimmt.	¹ Diese Zone ist für Tennisanlagen Sportanlagen bestimmt.	<i>Nutzungen öffnen</i>
² Eingeschossige Bauten sind gestattet.	² Eingeschossige Bauten sind gestattet.	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.	³ Der Gemeinderat legt kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den festgelegten Gesamthöhen bewilligen. Die übrige Baumasse und Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.	Höhen gemäss Bestand festgelegt; Abweichung zulässig
§ 12 Spezialzone Burkertsmatt SB	§ 29 Spezialzone Burkertsmatt SB	
¹ Diese Zone ist für ein Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum bestimmt.	¹ Diese Zone ist für ein Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum bestimmt.	
² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.	² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den festgelegten Gesamthöhen bewilligen. Der Gemeinderat legt die übrigen Baumasse und Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.	Höhen gemäss Bestand festgelegt; Abweichung zulässig
	§ 30 Spezialzone Im Aemmet SA	
	¹ Diese Zone ist für Spiel- und Freizeitanlagen bestimmt.	
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	§ 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	
¹ Die Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	
² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.	² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den festgelegten Gesamthöhen bewilligen. Der Gemeinderat legt die übrigen Baumasse und Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.	Höhen gemäss Bestand festgelegt, Richtwert Gemeindehaus; Abweichung zulässig
³ Im Gebiet Neumatt gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	³ Im Gebiet Neumatt gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
3.2 Landwirtschaftszone	3.2 Landwirtschaftszone	<i>A 3.2 M-BNO</i>
§ 14 Landwirtschaftszone	§ 32 Landwirtschaftszone LW	<i>A 3.2.1 M-BNO</i>
¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.	¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.	
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.	
³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.	³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.	
§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone	§ 33 Bauten in der Landwirtschaftszone	<i>A 3.2.2 M-BNO</i>
¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbeplanzung ins Landschaftsbild einzufügen.	¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbeplanzung gut in die 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 5 m.	² Für Wohngebäude sind 2 zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen Baumasse und Abstände vom Gemeinderat von der zuständigen Behörde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 5 4 m.	
³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
3.3 Schutzzonen	3.3 Schutzzonen	<i>A 3.3 M-BNO</i>
§ 16 Naturschutzzonen Kulturland	§ 34 Naturschutzzonen im Kulturland	<i>A 3.3.1 M-BNO</i>
¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere, sowie geologisch wertvoller Objekte.	¹ Die Naturschutzzonen NS dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.	
² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind nicht dem Schutzzweck dienende Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), das Ausbringen von Düngemitteln, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Beweidung, Abbrennen und Aufforstung nicht gestattet. Die spezifischen Pflegemassnahmen für die einzelnen Gebiete werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz dargestellt und/oder durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder Bewirtschaftern gesichert.	² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind nicht-dem-Schutzzweck-dienende Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zu-widerlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), das Ausbringen von Düngemitteln , Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Beweidung, Abbrennen, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. Die spezifischen Pflegemassnahmen für die einzelnen Gebiete werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz dargestellt und/oder durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder Bewirtschaftern gesichert.	<i>es gibt keine Richtlinie zum Vollzug Naturschutz: streichen</i>
	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 sowie das freie Laufenlassen von Hunden.	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p>	
	<p>⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <ul style="list-style-type: none">a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeitenb) für die Überwachungc) für wissenschaftliche Untersuchungend) für geführte Exkursionene) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag <p>Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p>	
	<p>⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p>	
³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:	<p>⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p>	<i>Schutzzonen gemäss Landschaftsinventar geprüft.</i>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000		Entwurf BNO	Kommentare
Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese/ Trockenstandort	Rosa T	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) → in rechte Spalte verschoben Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich. Auf den Parzellen-Nrn. 378 und 46 sind angrenzend an die Naturschutzone ausreichende Nährstoffpufferflächen zu definieren und in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) festzuhalten.
Feuchtgebietstandort Hangmoor-Chapf, Hangfeuchtgebiet- vorderer- Chapf/Neumatt, Hangfeuchtgebiet- Langmoos	Blau F	Hangmoos Hangfeuchtgebiet Hangfeuchtgebiet	Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, kein Laufen lassen von Hunden keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter Auf der Parzelle-Nr. 844 ist angrenzend an die Naturschutzone eine ausreichende Nährstoffpufferfläche zu definieren und in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) festzuhalten.
Frontalwiese	Öcker FW	Nährstoff-Pufferzone für das Hangried Chapf Artenreiche Heuwiese	Heuschritt bei Blüte der Obergräser, Emdschnitt, Düngung nur mit festen Hofdüngern, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, Herbstweide mit Rindern oder ausnahmsweise 3. Schnitt

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
§ 17 Naturschutzzzone Wald	§ 35 Naturschutzzzone Wald	<i>A 3.4.3 M-BNO</i>
¹ Die Naturschutzzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	¹ Die Naturschutzzzone Wald NSW dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	
² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und soweit möglich auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.	² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und soweit möglich Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuseichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).	
³ Die Naturschutzzzone Wald wird wie folgt unterteilt:	³ Die Naturschutzzzone Wald wird wie folgt unterteilt: Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:	<i>Bezeichnung der Schutzzonen gemäss kant. Datensatz und Betriebsplan Forst geprüft geprüft.</i>
Bezeichnung im Plan Schutzzzone	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N Generell	Naturwaldgemäss Bestockung	-Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
N Chindloo und Gulibach	Naturnaher Laubmischwald mit standortheimischen Baumarten	-Keine Störung des natürlichen Wasserhaushaltes

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000		Entwurf BNO	Kommentare
N Warmloo	Naturnaher, alt- und totholzreicher Laubmischwald mit alten Eichen, Buchen und Eschen Bachtobel als geomorphologisch und ökologisch wertvoller Standort erhalten	-Altholzinsel schaffen -Bachtobel in ursprünglicher Form erhalten	
A Buhholz N	Altholzinsel mit unbeeinflusstem Alterungs- und Zersetzungsprozess, Naturwald Alt- und totholzreicher Laubmischwald	-Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestands -Altholzinsel schaffen	
N Gulibachtobel	Bachtobel des Gulibachs als geomorphologisch und ökologisch wertvollen Standort erhalten; naturnaher Laubwald	-Sicherung der Bachufer durch ingenieur-biologische Massnahmen	
N Chapf	Ergänzung Schutzgebiet Chapf	-Gemäss spez. kant. Pflegekonzept	
		§ 36 Fliessgewässerzone	<i>aus A 3.4.4 M-BNO; verschoben von überlagerten Schutzzonen</i>
		¹ Die Fliessgewässerzone dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.	
		² Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 38 Abs. 2.	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
3.4 Überlagerte Schutzzonen	3.4 Überlagerte Schutzzonen	<i>A 3.4 M-BNO</i>
§ 18 Landschaftsschutzzzone	§ 37 Landschaftsschutzzzone LS	<i>A 3.4.2 M-BNO</i>
<p>¹ Die Landschaftsschutzzzone 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.</p>	<p>¹ Die Landschaftsschutzzzone LS ist der Landwirtschaftszone LW überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p>	
<p>² Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p>	<p>² Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p>	
<p>³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässer-Renaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, mobile Hühnerställe für die Freilandhaltung, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich und die Gewässer-Renaturierung, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p><i>Ergänzung: Mobile Hühnerställe für die Freilandhaltung sind immer häufiger zu sehen</i></p>

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	<p>⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur im Zusammenhang mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben an den im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermäßig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.</p>	
	<p>§ 38 Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)</p>	<p><i>A 3.4.4 M-BNO</i></p>
	<p>¹ Die Gewässerraumzone bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums sämtlicher Gewässer mit ihren Uferstreifen. Sie dient dem Hochwasserschutz, der Sicherstellung des erforderlichen Raums für die Revitalisierung sowie den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes. Sie überlagert andere Zonen.</p>	
	<p>² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p>	
	<p>§ 39 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern</p>	<p><i>Gemäss Arbeitshilfe GWR</i></p>
	<p>¹ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.</p>	

Rechtskräftige BNO vom 06.04.2000	Entwurf BNO	Kommentare
	§ 40 Wildtierkorridor	
	<p>¹ Im Bereich der im KLP ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtemissionen sind zu vermeiden.</p>	<i>Gem. fachl. Stn BVU ergänzt: Ein Wildtierkorridor dehnt sich bis auf das Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg aus.</i>
	<p>² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.</p>	
	<p>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.</p>	
	§ 40 Hochstamm-Obstgärten	
	<p>¹ Die Bäume in den im BZP und KLP bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind geschützt.</p>	
	<p>² Abgehende Bäume müssen im selben Bereich ersetzt werden. Als Ersatz werden Hochstammobstbäume und Feldbäume anerkannt.</p>	

3.5 Schutzobjekte	3.5 Schutzobjekte	<i>A 3.5 M-BNO</i>
§ 19 Naturobjekte	§ 42 Naturobjekte	<i>Naturobjekte gemäss Landschaftsinventar geprüft; Schutzziel, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen geprüft</i>
¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang C aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Abgehende Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume müssen im selben Bereich ersetzt werden.	<i>Es wird neu ausdrücklich erwähnt, dass beim Abgang von Naturobjekten im selben Bereich ein Ersatz zu pflanzen ist.</i>
² Bauten im überwiegend öffentlichen Interesse werden zugelassen; bei Beseitigung von Hecken muss jedoch entsprechender Ersatz geschaffen werden.	² Bauten im überwiegend öffentlichen Interesse werden zugelassen; bei Beseitigung von Hecken muss jedoch entsprechender Ersatz geschaffen werden.	
³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:	² Folgende Naturobjekte sind geschützt:	<i>Krautsaum bei Hecken streichen. Bei Hecken besteht ohnehin ein gesetzlicher Pufferstreifen von 3 m, in dem nicht gedüngt werden darf.</i>

<i>Naturobjekte</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>	
Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume	Grüner Punkt B	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen	
Hecken, Feld- und Ufergehölze	Grüne Signatur H	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifen	
Geschützter Waldrand	Ωeker- schräffiert GW	- Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 3 m) vorlagern (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)	
Uferschutzstreifen → ersetzt durch Gewässerraumzone	Pink punktiert - Uferschutz- streifen- beidseits der- Bäche je 3 m- ab Böschungs- kante	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch, Ablagerung aller Art sowie Erstellung von Hochbauten nicht zulässig	
Geologische Objekte	Braunes- Dreieck Geo	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen	

§ 20 Gebäude mit Substanzschutz	§ 43 Gebäude mit Substanzschutz Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz	A 3.5.2 M-BNO
<p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.</p>	<p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rosa bezeichneten Gebäude Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.</p>	
	<p>² Die Schutzziele der Bauten und Objekte mit Substanzschutz sind dem Bauinventar zu entnehmen.</p>	
	<p>³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzugeben. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.</p>	
<p>² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.</p>	<p>⁴ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie sind an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Ist es aufgrund überwiegender Anliegen der Raumentwicklung (zum Beispiel aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer) notwendig, kann Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine</p>	

	geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.	
³ Abweichungen vom bisherigen Gebäude und Erweiterungsbauten sind zugelassen, sofern eine ortsbaulich gleichwertige Lösung erreicht wird. Abmessungen und Abstände neuer Gebäudeteile werden dabei vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der gestalterischen und wohnhygienischen Erfordernisse und in Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt.	⁵ Abweichungen vom bisherigen Gebäude und Erweiterungsbauten sind zugelassen, sofern eine ortsbaulich gleichwertige Lösung erreicht wird. Abmessungen und Abstände neuer Gebäudeteile von Gebäudeerweiterungen und Anbauten werden dabei vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der gestalterischen und wohnhygienischen Erfordernisse und in Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt.	
⁴ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.	⁶ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonstrassen, die nach BauG eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern , unterschritten, so setzten ein Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen die Zustimmung des Baudepartementes voraus.	
⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.	⁷ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.	
§ 21 Kulturobjekte	§ 44 Kulturobjekte	<i>A 3.5.3 M-BNO</i>
¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die dauernde Beseitigung ist, sofern die Möglichkeit von Ersatzmassnahmen nicht erwähnt wird, nicht gestattet.	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert geschützt . Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Die dauernde Beseitigung ist, sofern die Möglichkeit von Ersatzmassnahmen nicht erwähnt wird, nicht gestattet.	
² Folgende Kulturobjekte sind geschützt:	² Folgende Kulturobjekte sind geschützt:	

<i>Kulturobjekte</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>	
Wegkreuze, Gedenkstätten	Roter Punkt	-Erhaltung	-Abbruchverbot -Unterhalt	
Grenzsteine	Brauner Punkt	-Erhaltung	-Abbruchverbot -Unterhalt	
Weitere Objekte	Blauer Punkt	-Erhaltung	-Abbruch -Unterhalt	
Lesesteinhaufen	Brauner Ring	-Erhaltung	-Nutzung im üblichen Rahmen	
Historische Verkehrswägen	Braune Linie	-Linienführung und Wegsubstanz erhalten	-Hohlwege nicht auffüllen -Wegoberfläche und breite, Böschungen und Stützmauern, sowie wegbegleitenden Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten -Unterhalt im traditionellen Sinne	
<i>Archäologische Fundstellen</i>		³ In diesen Gebieten, in denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, sind sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (Planierungen, Aushub, Werkleitungsgräben) frühzeitig der Fachstelle Kantonsarchäologie zu melden. Bei Bodenfunden sind alle Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.		<i>Archäologische Fundstellen werden nicht mehr im BZP/KLP dargestellt, nur noch im AGIS; verschoben von § 42 streichen, nicht notwendig, übergeordnet geregelt</i>
		§ 45 Wiederherstellungspflicht		<i>A 3.5.4 M-BNO</i>
		¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.		

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	<i>A 3.6 M-BNO</i>
§ 22 Familiengartenzone	§ 46 Familiengartenzone	<i>A 3.1.10 M-BNO (Weitere Bauzonen)</i>
¹ Die Familiengartenzone dient der gartenbaulichen Nutzung.	¹ Die Familiengartenzone dient der gartenbaulichen Nutzung.	<i>Familiengärten Obertilli und Buholzacher bleiben bestehen; Familiengartenzone Wuhrenberg wird aufgehoben; die Abgrenzungen und Bestimmungen sind in Ordnung.</i>
² Im Gebiet Obertilli sind Kleinbauten gestattet. Die maximale überdachte Fläche der Bauten inkl. Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen darf 12 m ² nicht übersteigen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG.	² Im Gebiet Obertilli sind Kleinbauten gestattet. Die maximale überdachte Fläche der Bauten inkl. Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen darf 12 m ² nicht übersteigen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG.	
	³ Im Gebiet Buholzacher sind Gebäude oder Kleinbauten nicht zulässig.	
³ Der Gemeinderat erlässt die Detailaufteilung der einzelnen, dieser Zone zugeordneten Flächen. Er kann dies auch einer Körperschaft (z.B. Familiengartenverein) übertragen. Er genehmigt das Benützungsreglement.	⁴ Der Gemeinderat erlässt die Detailaufteilung der einzelnen, dieser Zone zugeordneten Flächen. Er kann dies auch einer Körperschaft (z.B. Familiengartenverein) übertragen. Er genehmigt das Benützungsreglement.	
⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
§ 23 Kompostierzone	§ 44 Kompostierzone	<i>Entfällt, da die Kompostierzone aufgehoben wird</i>
¹ Die Kompostierzone im Gebiet vorderer Chapf ist für den Betrieb eines Kompostierareals bestimmt.	¹ Die Kompostierzone im Gebiet vorderer Chapf ist für den Betrieb eines Kompostierareals bestimmt.	
² Zulässig sind ausschliesslich die Erstellung und angemessene Erweiterung der dafür nötigen Bauten und Anlagen.	² Zulässig sind ausschliesslich die Erstellung und angemessene Erweiterung der dafür nötigen Bauten und Anlagen.	
³ Allfällige Sickerwässer dürfen den unterhalb der Zone liegenden	³ Allfällige Sickerwässer dürfen den unterhalb der Zone liegenden	

Wald bzw. die geschützten Hangriedpartien nicht düngen.	Wald bzw. die geschützten Hangriedpartien nicht düngen.	
⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
4 DEFINITIONEN	4 BAUBEGRIFFE, MESSWEISEN UND NUTZUNGSZIFFERN	<i>A 4 M-BNO</i>
4.1 Ausnutzung	4.1 Nutzungsdichte	<i>A 4.3 M-BNO</i>
	§ 47 Ausnützungsziffer	
	¹ Neben den gemäss § 32 Abs. 2 BauV nicht anrechenbaren Geschossflächen müssen Flächen von Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden. Bei mehr als einem Dachgeschoss werden nur die Geschossflächen des obersten Dachgeschosses nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen.	<i>Mit der Nichtanrechenbarkeit von Dach-, Attika- und Untergeschossen wird neu ein ausreichender Spielraum gewährt → keine grundsätzliche AZ-Erhöhung bei den Bauzonen; oberstes/2. Dachgeschoss wird nicht angerechnet, 1. Dachgeschoss soll angerechnet werden</i>
	§ 48 Nutzungsboni	
	¹ In folgenden Fällen wird ein Nutzungsbonus auf die Ausnützungsziffer gemäss § 32 BauV gewährt:	
§ 24 Wintergärten	§ 24 Wintergärten	<i>Bonus AZ gem. § 32 Abs. 3 BauV</i>
Bei Wintergärten und ähnlichen, nur temporär bewohnbaren und verglasten Gebäudeteilen, die nicht beheizt werden und ausserhalb der isolierten Fassade liegen, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von bis zu 15% der zulässigen Bruttogeschoßfläche bewilligen. Bei grösseren Wintergärten wird die Flächendifferenz zur Ausnutzung gezählt.	a) bei Wintergärten und ähnlichen, nur temporär bewohnbaren und verglasten Gebäudeteilen Teilen des Gebäudes , die nicht beheizt werden und ausserhalb der isolierten Fassade liegen, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von bis zu 15 % der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschoßfläche (aGF) bewilligen. Bei grösseren Wintergärten wird die Flächendifferenz zur Ausnutzung gezählt.	

	b) für überdeckte, auf mindestens zwei Seiten offene Sitzplätze bis max. 25 m ² Grundfläche auf Dachterrassen, Sitzplätzen und Balkonen.	<i>Als Bonus formuliert</i>
	c) für die Erstellung einer Regenwassernutzungsanlage mit einem Tank von mindestens 5'000 l Fassungsvermögen wird ein AZ-Bonus von 5 % gewährt. Dazu muss die Anlage mindestens an die Toiletten, die Waschmaschinen und die Gartenbewässerung angeschlossen werden.	<i>AZ-Bonus von 5 % für Regenwassernutzung, Anschluss von Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung ist nachzuweisen</i>
	² Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf entsprechend erhöht werden. Eine Kumulation der kommunalen Nutzungsboni ist zulässig. Gesamthaft dürfen sie maximal 20 % der aGF betragen.	<i>die Nutzungsboni gemäss BauG, z. B. im Energiebereich, sollen noch zusätzlich angerechnet werden können.</i>
	§ 49 Mindestausnutzung	<i>A 4.3.2 M-BNO</i>
	¹ Bei Neubauten in den Zonen Z, M3 und M5 gilt eine Mindest-Ausnutzungsziffer gemäss § 17 Abs. 1. Diese darf nicht unterschritten werden.	<i>in MFH-Zonen und Z festgelegt</i>
	² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.	
	³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.	
§ 25 Gewerbe	§ 25 Gewerbe	<i>neu kantonal in § 15c BauV geregelt</i>
¹ Als nicht störendes 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.	[‡] Als nicht störend gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen	

<p>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 als stark störend.</p>	<p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungs- betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszei- ten beschränkt. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunübli- chem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p>	
<p>4.2 Abstände</p>	<p>4.2 Abstände</p>	<p><i>A 4.1 M-BNO</i></p>
<p>§ 26 Abstand gegenüber Strassen</p>	<p>§ 48 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen</p>	<p><i>B 8.3.3 M-BNO</i></p>
<p>¹ Bei Gemeinde- und Privatstrassen in den Bauzonen ist eine Reduktion des Strassenabstandes (auch innerhalb der Baulinie), z.B. für Veloraum, Geräteraum und offener Unterstand auf 3 m gestattet, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Die maximale Fläche beträgt 12m².</p>	<p>¹ Bei Gemeinde- und Privatstrassen in den Bauzonen ist eine Reduktion des Strassenabstandes (auch innerhalb der Baulinie), z.B. für Veloraum, Geräteraum und offener Unterstand auf 3 m gestattet, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Die maximale Fläche beträgt 12m².</p> <p>¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 2 m.</p>	<p><i>Gestützt auf § 67a soll der 2 m Abstand auch für Kleinbauten (40 m², 3 m Höhe) gelten; Absatz 1 streichen.</i></p>
<p>² Stützmauern werden wie Einfriedigungen behandelt.</p>	<p>² Stützmauern werden wie Einfriedigungen behandelt.</p>	<p><i>60 cm Abstand wie im BauG vorgesehen;</i></p>
<p>§ 27 Baufluchten</p>	<p>§ 51 Baufluchten Baulinien</p>	
<p>¹ Hauptgebäude dürfen, ungeachtet von Abstandsvorschriften, auf die im Zonenplan bezeichneten Baufluchten gestellt werden.</p>	<p>¹ Hauptgebäude dürfen, ungeachtet von Abstandsvorschriften, auf bis an die im Zonenplan bezeichneten Baufluchten Baulinien ge- stellt werden. Die Baulinien dürfen nicht überschritten werden.</p>	<p><i>Umsetzung in Praxis: Baufluchten darf- ten bis anhin nicht überschritten werden → dies wird durch die Ergänzung präzi- siert; Baufluchten anhand alter Pläne (vor 2000) geprüft</i></p>

<p>² Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Neu- oder Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.</p>	<p>² Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Neu-, Um- oder Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.</p>	
<p>§ 28 Abstand gegenüber dem Kulturland</p>	<p>§ 52 Abstand gegenüber dem Kulturland</p>	<p><i>B 8.3.4 M-BNO</i></p>
<p>¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemäße Grenzabstand einzuhalten.</p>	<p>¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemäße Grenzabstand einzuhalten.</p>	
<p>² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§47 Abs. 2 BauG).</p>	<p>² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).</p>	
<p>§ 29 Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen</p>		<p><i>nach § 68 verschoben</i></p>
<p>¹ Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen dürfen max. 1.80 m hoch sein. Höhere Verbauungen sind im Verhältnis 4:5 (38.7° resp. 80 %) zu terrassieren oder zu befestigen.</p>		
<p>² Böschungssicherungen mit einer Neigung steiler als 2:1 (63.4° resp. 200 %) gelten als Stützmauern.</p>		
<p>³ Bei Terrainsicherungen sind wenn möglich – anstatt massiver Stützmauern – aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.</p>		
<p>⁴ Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke werden die Höhenmasse vom niedrigeren, gewachsenen Boden aus gemessen.</p>		
<p>⁵ Böschungen können an die Grenze gedrückt werden, wobei dafür zu sorgen ist, dass die Erde nicht auf das Nachbargrundstück geschwemmt wird. Die Neigung darf höchstens 2:3 (33.7° resp. 67 %) betragen.</p>		

§ 30 Grenz- und Gebäudeabstand	§ 53 Grenz- und Gebäudeabstand	
¹ Vorbehältlich der Brandschutzbestimmungen können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.	¹ Vorbehältlich der Brandschutzbestimmungen können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.	
² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.	² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.	<i>Ersatzlos streichen; Festlegung Hauptwohnseite führt häufig zu Diskussionen</i>
	4.3 Höhen	A4.2
	§ 54 Gebäude am Hang	<i>Hangneigung wird neu in § 17a BauV geregelt</i>
	¹ Bei Gebäuden am Hang darf die Fassadenhöhe bzw. die Gesamthöhe gemäss § 17 Abs. 1 für die Tal- und Seitenfassaden (anteilig) um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird, maximal jedoch um 1 m.	<i>Ergänzung: Die maximale Überschreitung der talseitigen Fassadenhöhe beträgt 1.0 m.</i>
4.3 Besondere Bauformen	4.3 4.4 Besondere Bauformen	
§ 31 Arealüberbauungen	§ 55 Arealüberbauungen	<i>A 4.5 M-BNO</i>
	¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen:	
Im Interesse einer guten Ausnützung des Baulandes können für Arealüberbauungsvorhaben erhöhte Ausnützungsziffern bewilligt werden.	Im Interesse einer guten Ausnützung des Baulandes können für Arealüberbauungsvorhaben erhöhte Ausnützungsziffern bewilligt werden.	

<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th><th>Min. Landfläche m²</th><th>AZ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KD</td><td>4000</td><td>0.80</td></tr> <tr> <td>KM</td><td>4000</td><td>1.00</td></tr> <tr> <td>E2</td><td>4000</td><td>0.45</td></tr> <tr> <td>M3</td><td>4000</td><td>0.70</td></tr> <tr> <td>KF</td><td>2000</td><td>0.55</td></tr> </tbody> </table>	Zone	Min. Landfläche m ²	AZ	KD	4000	0.80	KM	4000	1.00	E2	4000	0.45	M3	4000	0.70	KF	2000	0.55	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th><th>Min. Landfläche m²</th><th>AZ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KD</td><td>4000</td><td>0.80</td></tr> <tr> <td>KM Z</td><td>4000 3'000</td><td>1.00</td></tr> <tr> <td>E2</td><td>4000</td><td>0.45</td></tr> <tr> <td>M3</td><td>4000 3'000</td><td>0.70 0.80</td></tr> <tr> <td>KF</td><td>2000</td><td>0.55</td></tr> </tbody> </table>	Zone	Min. Landfläche m ²	AZ	KD	4000	0.80	KM Z	4000 3'000	1.00	E2	4000	0.45	M3	4000 3'000	0.70 0.80	KF	2000	0.55	<p>Flächen reduzieren im Sinne der inneren Verdichtung; MFH und Z auf 3000 m² festsetzen, AZ je 0.1 höher; kein zusätzliches Geschoss zulassen, nur im GP zu lassen</p>
Zone	Min. Landfläche m ²	AZ																																				
KD	4000	0.80																																				
KM	4000	1.00																																				
E2	4000	0.45																																				
M3	4000	0.70																																				
KF	2000	0.55																																				
Zone	Min. Landfläche m ²	AZ																																				
KD	4000	0.80																																				
KM Z	4000 3'000	1.00																																				
E2	4000	0.45																																				
M3	4000 3'000	0.70 0.80																																				
KF	2000	0.55																																				
	§ 56 Hohe Häuser zulässig	<i>Ergänzung gemäss BNO-Änderung Isle- ren vorgesehen</i>																																				
	¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten ist im Rahmen eines Gestaltungsplans der Bau von gegenüber den Zonenvorschriften höheren Gebäuden zulässig. Im Übrigen gelten die jeweiligen Zonenbestimmungen.																																					
	² Bauten, Anlagen und die Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht wird und eine sehr gute Einordnung in die bauliche Umgebung gewährleistet wird.																																					
	³ Die Gebäude haben Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung, namentlich betreffend Schattenwurf, zu nehmen.																																					
	⁴ Es sind maximal 8 Vollgeschosse zulässig bei einer maximalen Fassaden- und Gesamthöhe von 27 m. Davon kann auch im Gestaltungsplan nicht mehr abgewichen werden.																																					
	⁵ Als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren sinngemäss nach SIA 142 oder 143																																					

	(Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen. Das Programm ist zusammen mit der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zu erarbeiten. In der Jury muss mindestens ein Vertreter des Gemeinderates mit Stimmrecht vertreten sein. Mit dem Verfahren ist aufzuzeigen, wie im Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen gemäss § 21 BauG umgesetzt werden.	
5 BAUVORSCHRIFTEN	5 BAUVORSCHRIFTEN	A 5 M-BNO
5.1 Baureife, Erschliessung	5.1 Baureife, Erschliessung	A 5.1 M-BNO
§ 32 Benennungen, Nummerierung	§ 55 Benennungen, Nummerierung Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	A 5.2.1 M-BNO Streichen, übergeordnet geregelt
¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.	¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.	
² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.	² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.	
³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.	³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst angemessen Rücksicht zu nehmen.	
5.2 Technische Bauvorschriften	5.2 5.1 Technische Bauvorschriften	A 5.2.1 M-BNO
§ 33 Allgemeine Anforderungen	§ 57 Allgemeine Anforderungen	
¹ Es gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.	¹ Es Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolierung gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.	

<p>² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<p>² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<p><i>A 5.2.2 M-BNO</i></p>				
<p>§ 34 Energiesparmassnahmen</p>	<p>§ 58 Energieeffizienz Energiesparmassnahmen</p>					
<p>¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelheizungsanlagen erstellt werden sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p>	<p>¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelheizungsanlagen erstellt werden sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.</p>	<p><i>A 5.2.2 M-BNO</i></p>				
<p>5.3 Wohnhygiene</p>	<p>5.3 5.2 Wohnhygiene</p>	<p><i>A 5.3.1 M-BNO</i></p>				
<p>§ 35 Ausrichtung der Wohnungen</p>	<p>§ 59 Ausrichtung der Wohnungen und Aussenflächen</p>					
<p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p>	<p>¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet zu vermeiden.</p>	<p><i>A 5.3.1 M-BNO</i></p>				
<p>§ 36 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</p>	<p>§ Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</p>					
<p>¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p>	<p>¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p>					
<p>Wohn- Schlaf und Arbeitsräume</p> <table border="1" data-bbox="136 1224 772 1392"> <tr> <td>Fensterfläche</td> <td>1/10 der Bodenfläche, aber mind. 0.8 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen.</td> </tr> </table>	Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, aber mind. 0.8 m ² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen.	<p>a) Wohn-Schlaf und Arbeitsräume</p> <table border="1" data-bbox="929 1224 1589 1392"> <tr> <td>Fensterfläche</td> <td>1/10 der Bodenfläche, aber mind. 0.8 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen.</td> </tr> </table>	Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, aber mind. 0.8 m ² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen.	<p><i>neu in BauV geregelt</i></p>
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, aber mind. 0.8 m ² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen.					
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, aber mind. 0.8 m ² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen.					

Raumhöhe <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse • Dachgeschosse 	mind. 2.30 m mind. 2.30 m auf min. 5 m ² der Bodenfläche	Raumhöhe <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse • Dachgeschosse 	mind. 2.30 m mind. 2.30 m auf min. 5 m ² der Bodenfläche
Raumgrösse <ul style="list-style-type: none"> • Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume • Küchen • Wohnräume von Einzimerwohnungen 	mind. 10 m ² mind. 6 m ² mind. 20 m ²	Raumgrösse <ul style="list-style-type: none"> • Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume • Küchen • Wohnräume von Einzimerwohnungen 	mind. 10 m ² mind. 6 m ² mind. 20 m ²
Abstellraum <ul style="list-style-type: none"> • Pro Wohnung 	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)	Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, aber mind. 0.8 m ² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Keller <ul style="list-style-type: none"> • Für eine 1-Zimmer-Wohnung • Für jedes weitere Zimmer 	separat, abschliessbar mind. 4 m ² 1 m ² zusätzlich	• Abstellraum pro Wohnung:	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Mindestbreite <ul style="list-style-type: none"> • Für Vorplätze, Treppen und Gänge bei Mehrfamilienhäusern • Für Vorplätze und Gänge bei Einfamilienhäusern • Für Treppen bei Einfamilienhäusern 	1.20 m 1.10 m 0.90 m	Keller <ul style="list-style-type: none"> • Für eine 1-Zimmer-Wohnung • Für jedes weitere Zimmer 	separat, abschliessbar mind. 4 m ² 1 m ² zusätzlich
Mindesthöhe Für Geländer und Brüstungen	Es gilt die SIA-Norm 358	Mindestbreite <ul style="list-style-type: none"> • Für Vorplätze, Treppen und Gänge bei Mehrfamilienhäusern • Für Vorplätze und Gänge bei Einfamilienhäusern • Für Treppen bei Einfamilienhäusern 	1.20 m 1.10 m 0.90 m

	<p>Mindesthöhe • Für Geländer und Brüstungen</p> <p>Es gilt die SIA-Norm 358</p>	
² Für gewerbliche Bauten gelten dieselben Mindestmasse, unter Vorbehalt besonderer Vorschriften des Industrie- und Gewerbeamtes.	² Für gewerbliche Bauten gelten dieselben Mindestmasse, unter Vorbehalt besonderer Vorschriften des Industrie- und Gewerbeamtes.	
³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	<i>so belassen, Kleinwohnungen streichen</i>
§ 37 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	§ 60 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	<i>A 5.3.3 M-BNO</i>
Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	
5.4 Ausstattung	5.4.3 Ausstattung	<i>A 5.4.2 M-BNO</i>
§ 38 Velos, Kinderwagen	§ 61 Velos, Spielgeräte, Kinderwagen	<i>A 5.4.3 M-BNO</i>
In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitäthilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.	<i>Hinweis in M-BNO: Die zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.</i>
§ 39 Spielplätze	§ 62 Spielplätze-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	<i>A 5.4.3 M-BNO</i>
³ Die Grundfläche der Spielplätze hat gesamthaft 15% der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche zu betragen.	³ Die Grundfläche der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche zu betragen. Geschossfläche zu betragen. Die Flächen sind zweckmäßig zusammenzulegen. Ein	<i>Mindestens ein Teil davon ist als naturnahe Wiese mit ökologischem Wert auszuführen; um die Biodiversität zu fördern;</i>

	<p>Teil der Flächen ist naturnah, ökologisch wertvoll und abwechslungsreich zu gestalten.</p>	
² Bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohnungen ist ein gedeckter Platz vorzusehen.	² Bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohnungen ist ein gedeckter Platz vorzusehen: Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindgerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustalten. Sie sind mittels Bäumen angemessen zu beschatten.	<i>Natürliche Beschattung wird vorgeschrieben</i>
¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund abseits der Straßen und an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze und Spielflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund abseits der Straßen und an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze und Spielflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benutzen können.	
	⁴ Die Bereitstellung von Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen kann auf einem anderen Grundstück, gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen oder mit einer finanziellen Beteiligung eines öffentlichen Spielplatzes abgegolten werden. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, von den Kindern gefahrlos erreicht und im Grundbuch gesichert werden.	<i>Die Bauherren können sich auch an öffentlichen Spielplätzen beteiligen, sofern dieser in nützlicher Distanz liegt.</i>
§ 40 Entsorgung	§ 63 Entsorgung	
Bei Mehrfamilienhäusern sind Container-Abstellplätze vorzusehen. Das kommunale Reglement über die Abfallentsorgung ist zu beachten.	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind Containerstandplätze Abstellplätze für Kehricht und Grüngut vorzusehen. Das kommunale Reglement über die Abfallentsorgung ist zu beachten.	

§ 41 Abstellplätze	§ 64 Abstellplätze	
Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze unter Flur anzulegen.	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 2/3 der, im Rahmen der Verhältnismässigkeit, die erforderlichen Abstellplätze unter Flur anzulegen Parkfelder für Bewohner unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucher- und Behindertenparkplätze sind zulässig.	<i>generell unterirdische Parkierungsanlage vorschreiben bei MFH; Angleichung an M-BNO Pflichtparkfelder betreffen auch die Besucher-PF; daher nur Parkfelder für Bewohner unterirdisch festlegen.</i>
	² Die Gemeinde kann die Anzahl der Pflichtparkplätze für Wohnen des gemäss § 43 Abs. 1 und 2 BauV ermittelten Parkfelder-Angebots reduzieren sowie von der Erstellung von Pflichtparkplätzen befreien oder die Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern über die Pflichtabstellplätze hinaus untersagen.	<i>Ergänzung gemäss BNO-Änderung Isieren vorgesehen</i>
	³ In der Zentrumszone im Bereich Mutschellen begrenzt sich die Anzahl der Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss § 43 BauV resp. der Norm VSS 40 281.	<i>Parkfeldbegrenzung im Bereich Mutschellen festlegen Mobilitätskonzept rSP</i>
	⁴ Die minimale Anzahl neu zu erstellender erforderlicher Parkfelder kann reduziert werden, sofern im nahen Umfeld Parkfelder existieren, die langfristig und zweckmässig durch die Bauherrschaft gesichert werden. Das Nutzungsrecht von Parkfeldern Dritter muss zwischen den Parteien vertraglich geregelt sein und im Grundbuch angemerkt werden.	<i>Reduktion Parkfelder, sofern Nutzungsrecht von Parkfelder Dritter im nahen Umfeld bestehen;</i>
	⁵ Werden weniger Parkfelder erstellt als gemäss Berechnung des Pflichtbedarfs notwendig, und kann nicht mit einem Mobilitätskonzept gemäss § 65 Mobilitätskonzept der reduzierte Bedarf schlüssig begründet und die Funktionsfähigkeit der Mobilität des Bauvorhabens nachgewiesen werden, so ist für die abgeminderten Parkfelder eine Ersatzabgabe gemäss Gebührenreglement der	<i>Ersatzabgaben für nicht erstellte Pflichtparkfelder; Gebühren in Gebührenreglement der Gemeinde festlegen.</i>

	<p>Gemeinde zu entrichten. Der Gemeinderat befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.</p>	
	<p>§ 65 Mobilitätskonzept</p>	
	<p>¹ Bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag kann die Gemeinde im Sondernutzungsplan- oder im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen.</p>	<p><i>Ergänzung gemäss BNO-Änderung Isle- ren vorgesehen; 25 PF und 300 Fahrten pro Tag (Lieferdienst, Abholservice etc.)</i></p>
	<p>² In den Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht und mit hohen Häu- sern gemäss § 56, in der Zentrumszone im Bereich Mutschellen sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewälti- gung zu erarbeiten.</p>	<p><i>Ergänzung gemäss BNO-Änderung Isle- ren vorgesehen</i></p>
	<p>³ Das Mobilitätskonzept hat für den gesamten Perimeter aufzuzei- gen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr, alternativen Mobilitätsange- boten sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Be- zug auf das räumliche Umfeld zu bewältigen ist. Es werden insbe- sondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Park- feldzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Ab- stellplätze für den Radverkehr definiert. Der Gemeinderat kann weitere Festlegungen in einem Leitfaden definieren.</p>	<p><i>Ergänzungen zum Mobilitätskonzept</i></p>
	<p>⁴ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die dauerhafte Wirksamkeit mittels periodischem Monitoring/Controlling zuhanden der Bewilli- gungsbehörde überprüft wird.</p>	<p><i>Ergänzungen zum Mobilitätskonzept</i></p>

	<p>⁵ Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.</p>	<i>Ergänzungen zum Mobilitätskonzept</i>
	<p>⁶ Die Verpflichtung zum Mobilitätskonzept ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.</p>	<i>Ergänzungen zum Mobilitätskonzept</i>
	§ 66 Parkfelderbewirtschaftung	
	<p>¹ Der Gemeinderat kann in Zentrumszonen und Gewerbezonen eine Parkfelderbewirtschaftung verfügen.</p>	<i>Parkfelderbewirtschaftung als kann-Formulierung aufnehmen</i>
	<p>² Die Höhe von Gebühren für das Parkieren wird vom zuständigen Organ in einem Gebührenreglement festgelegt.</p>	<i>Gemäss GG ist die Gemeindeversammlung zuständig für den Erlass von Reglementen, in denen Gebühren und Beiträge festgelegt werden.</i>
	§ 67 Parkleitsystem	
	<p>¹ Der Gemeinderat kann ein Parkleitsystem verfügen und Eigentümer betroffener öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen an den Kosten beteiligen.</p>	<i>Parkleitsystem als kann-Formulierung aufnehmen</i>

	§ 68 Gestaltung öffentlicher Raum	<i>A 5.4.5 M-BNO</i>
	<p>¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Innenhöfe, Passagieren, Straßen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten sowie Unterführungen sind nutzerfreundlich, sicher und attraktiv zu gestalten.</p>	<p><i>für die öffentlichen Plätze und angrenzende (halb-)öffentliche Räume zweckmäßig;</i></p>
	<p>² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Im Bereich des Mutschellenknotens ist der Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen wegleitend. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Für die Gestaltung sind qualifizierte Fachpersonen beizuziehen. Wo Kantsstrassen von der Festlegung von Massnahmen tangiert sind, ist die zuständige Behörde in die Planung einzubeziehen.</p>	<p><i>Masterplan Freiraum Mutschellen hier verankert; qualifizierte Fachpersonen sind beizuziehen.</i></p>
	<p>³ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p>	
6 SCHUTZVORSCHRIFTEN	6 SCHUTZVORSCHRIFTEN	<i>A 6.1 M-BNO</i>
6.1 ORTSBILD- UND DENKMALSCHUTZ	6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	<i>A 6.1.1 M-BNO</i>
§ 42 Ortsbildschutz	§ 69 Ortsbildschutz Allgemeine Anforderungen	
¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:	¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild unter allfälliger Einbezug von Fachgutachten	

<p>a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen.</p>	<p>und/oder der Fachkommission nach folgenden den Kriterien ge-mäss § 15e BauV.</p> <p>a. Stellung (Firstrichtung), und Wirkung im Strassenraum- b. Grössen Proportionen und Dimensionen der Baukuben- c. Form, Staffelung und Gliederung der Bauten- d. Dachform, Staffelung, Gliederung der Baumasse, Dachneigung- und Dachaufbauten- e. Dachform, Dachneigung, Gestaltung, Materialisierung und Farbge- bung von Fassaden und Dächern- f. Fassadengliederung, Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätz- zen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten- g. Materialwahl, Farbe, Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfrie- dungen und Bepflanzung- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen.</p>	<p><i>Streichen, übergeordnet geregelt</i></p>
<p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <p>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Schattenwurfdia-gramme, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen. Angaben über Gestal- tung 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 Bau- teile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich trag- bar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	<p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherr- schaft:</p> <p>a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachauf- sichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Schattenwurfdia- gramme, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen. Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b. Fachgutachten erstellen lassen; c. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c. in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bau- ten eine Begutachtung verlangen; d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bau- teile 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.</p>	
<p>³ Reklamestandorte werden mit einem Sondernutzungsplan festgelegt.</p>	<p>³ Reklamestandorte werden mit einem Sondernutzungsplan festge- legt.</p>	

<i>Archäologische Fundstellen</i> ⁴ In diesen Gebieten sind sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (Planierungen, Aushub, Werkleitungsgräben) frühzeitig der Kantonsarchäologie zu melden. Bei Bodenfunden sind alle Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.	<i>Archäologische Fundstellen</i> ⁴ In diesen Gebieten sind sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (Planierungen, Aushub, Werkleitungsgräben) frühzeitig der Kantonsarchäologie zu melden. Bei Bodenfunden sind alle Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.	gestrichen, da übergeordnet geregelt und im BZP/KLP nicht mehr eingetragen
	§ 70 Dachgestaltung	
	¹ Dachdurchbrüche sind nur auf dem 1. Dachgeschoss zulässig.	<i>Dachdurchbrüche nur auf dem 1. Dachgeschoss (gem. § 24 BauV nur auf einem DG); die max. Breite wird gemäss kant. Vorgaben bei 2/3 belassen; in allen Zonen zulassen</i>
	² Die Dachflächen der Flachdächer sind extensiv gemäss SIA Norm 312 (bzw. der aktuellen Norm) zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind oder die Nutzung von Solarenergie dem nicht nachweislich entgegensteht.	<i>Die Begrünung der Flachdächer ist generell in allen Bauzonen vorzuschreiben; vorbehaltlich einer PV-Anlage, wenn nachgewiesen wird, dass eine Kombination nicht möglich ist; Retentionsvolumen und/oder Versickerung des Dachwassers prüfen</i>
	³ Für Steil- und Flachdächer ist die Möglichkeit der Versickerung des unverschmutzten Dachwassers sowie die Ableitung in einen Regenwassertank ist zu prüfen.	<i>Auch für Steildächer zulassen</i>
	⁴ Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die begrünten Dächer mit Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserabflusssystemen zu versehen.	
	⁵ Auf den Attikageschossen sind fest montierte, feingliedrige, nicht eingewandete Beschattungssysteme zulässig, sofern sie sich in	<i>Beschattungssysteme auf Attikageschossen zulassen</i>

	<p>ihrer Erscheinung verträglich einpassen und die Optik und Volumetrie der Attikageschosse nicht beeinträchtigen. Konstruktionsbedingte Bauteile wie Masten, Pfosten, Seile, Antriebe und der gleichen gelten als technische Aufbauten.</p>	
	<p>⁶ Beschattete Terrassenflächen mit Beschattungssystemen gemäss Abs. 5 werden nicht an die Grundfläche des Attikageschosses angegerechnet.</p>	
§ 43 Aussenraumgestaltung	§ 71 Aussenraum Umgebungs gestaltung	<i>B 1.5 M-BNO</i>
<p>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 in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p>	<p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Stützmauern sind soweit wie möglich zu vermeiden, insbesondere am Siedlungsrand. 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 (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen sind ist auf das Notwendige zu beschränken.</p>	
<p>² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</p>		<i>Gestaltung der Stützmauern nach unten verschoben (Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen)</i>
	<p>² Die Aussenräume haben Grünbereiche, Bäume und Sträucher aufzuweisen. Mindestens 50 % der nicht mit Gebäude überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Der Gemeinderat kann dazu Richtlinien erlassen.</p> <p>³ Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert</p>	<i>Die Grünfläche richtet sich nach dem Beschrieb der anrechenbaren Grünflächen für die Grünflächenziffer (vgl. BauV Anhang 1, Begriffe und Messweisen Abs. 8.5)</i> <i>auf Vegetationsfreie Schotterflächen ist</i>

	<p>sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kleinflächen z. B. bei Briefkästen oder unter Vordächern, Balkonen usw.</p>	<p>zu verzichten, zur Förderung der Biodiversität</p>
	<p><i>Einheimische Bepflanzung</i></p> <p>⁴ Für die Umgebungsgestaltung sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht zulässig. Die Bepflanzung hat zur Förderung der Biodiversität beizutragen.</p>	
<p>³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p>⁵ Die Aussenraum- und Umgebungsarbeiten gestaltung bilden einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung, Entwässerung, Materialisierung usw.). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	
<p>§ 29 Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen</p>	<p>§ 72 Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen</p>	
<p>¹ Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen dürfen max. 1.80 m hoch sein. Höhere Verbauungen sind im Verhältnis 4:5 zu terrassieren oder zu befestigen.</p>	<p>¹ Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern, die sich gut in die Umgebung einzufügen haben und möglichst naturnah zu gestalten sind. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</p>	<p><i>Absatz verschoben aus § 43 Abs. 2; Verhältnisse der Böschungen im BNO-Anhang ergänzt</i></p>
<p>² Böschungssicherungen mit einer Neigung steiler als 2:1 gelten als Stützmauern.</p>	<p>² Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen dürfen max. 1.80 m hoch sein. Höhere Verbauungen sind zulässig, wenn die Geländeverhältnisse dies erfordern. Sie sind im Verhältnis 4:5 zu terrassieren, oder zu befestigen und möglichst naturnah zu bepflanzen. Sie sind ab 10 m Länge zu gliedern.</p>	<p><i>Höhere Verbauungen evtl. in separaten Absatz</i></p>
	<p>³ Die Neigung von Böschungen darf höchstens 2:3 betragen. Böschungssicherungen mit einer Neigung steiler als 2:1 gelten als Stützmauern.</p>	

³ Bei Terrainsicherungen sind wenn möglich – anstatt massiver Stützmauern – aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.	⁴ Bei Terrainsicherungen sind wenn möglich – anstatt massiven Stützmauern – aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.	
⁴ Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke werden die Höhenmasse vom niedriger gelegenen, gewachsenen Boden aus gemessen.	⁵ Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke werden die Höhenmasse vom niedriger gelegenen, gewachsenen Boden aus gemessen.	
⁵ Böschungen können an die Grenze gedrückt werden, wobei dafür zu sorgen ist, dass die Erde nicht auf das Nachbargrundstück geschwemmt wird. Die Neigung darf höchstens 2:3 betragen.	⁶ Böschungen können an die Grenze gedrückt werden, wobei dafür zu sorgen ist, dass die Erde nicht auf das Nachbargrundstück geschwemmt wird. Die Neigung darf höchstens 2:3 betragen.	<i>In § 28 Abs. 1b BauV wird der Bau an die Parzellengrenze bei Böschungen geregelt. Daher ist eine Bestimmung in der BNO nicht notwendig. Neigung der Böschungen in Abs. 3 verschoben</i>
	⁶ Der Gemeinderat kann dazu Gestaltungsrichtlinien erlassen.	
	§ 73 Abgrabungen	
	¹ Untergeschosse dürfen auf höchstens 1/2 der Fassadenlänge und maximal auf eine Höhe von 3 m abgegraben werden.	<i>Handlungsspielraum gegenüber kant. Recht (max. 1/3) nutzen</i>
	§ 74 Siedlungsränder	<i>B 1.11 M-BNO</i>
	¹ Die Siedlungsräder sind durchlässig zu gestalten. Die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. ² Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.	

6.2 Umweltschutz	6.2 Umweltschutz	<i>A 6.3 M-BNO</i>
§ 44 Einwirkungen	§ 75 Einwirkungen	<i>A 6.3.1 M-BNO</i>
¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübungen seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.	¹ Jedermann Alle Personen ist sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum 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 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.	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.	
§ 45 Lärmschutz	§ 45 Lärmschutz	
Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.	¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.	<i>übergeordnet geregelt</i>

	§ 76 Lichitemissionen	<i>B1.9 M-BNO</i>
	¹ Bei der Erstellung eines Mehrfamilienhauses ist mit dem Baugesuch im Umgebungsplan die Aussenbeleuchtung aufzuzeigen.	<i>Die Gemeinde spricht sich eher für eine Sensibilisierung der Bevölkerung aus, weniger für strikte Vorgaben.</i>
	§ 77 Störfallvorsorge	
	¹ Bei wesentlichen Nutzungsänderungen (z. B. der Grundnutzung, bei Sondernutzungsplänen) und bei Bauvorhaben mit deutlicher Erhöhung der Einwohner- und/oder Arbeitsplatzdichte in Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte "Chemierisikokataster" sind die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken zu berücksichtigen, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden. ² Bei bestehenden Risikoberichten in Gefahrenbereichen ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren. Das kantonale Amt für Verbraucherschutz Sektion Chemiesicherheit nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.	
7 VOLLZUG UND VERFAHREN	7 VOLLZUG UND VERFAHREN	<i>A 7 M-BNO</i>
§ 46 Zuständigkeit	§ 78 Zuständigkeit	<i>A 7.1 M-BNO</i>
Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beziehen.	¹ Der Gemeinderat kann Fach kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beziehen.	

§ 47 Gebührenreglement	§ 79 Gebührenreglement	<i>A 7.2 M-BNO</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.	¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.	
§ 48 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	§ X Vollzugsrichtlinien Naturschutz	<i>A 7.3 M-BNO</i>
Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. Im öffentlichen Wald werden diese in den Waldwirtschaftsplan integriert.	¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. Im öffentlichen Wald werden diese in den Waldwirtschaftsplan integriert.	<i>es gibt keine Richtlinie zum Vollzug Naturschutz, vgl. auch § 16 Ns-zone im Kulturland → streichen</i>
8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	<i>A 8 M-BNO</i>
	§ 80 Übergangsbestimmung	
	¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.	
§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts	§ 81 Aufhebung bisherigen Rechts	<i>A 8.2 M-BNO</i>
Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Nutzungsplan Baugebiet vom 13.11.1970 b) die Bauordnung vom 1.10.1976 c) die Bau- und Zonenvorschriften Friedlisberg vom 27.11.1987 d) die Zonenvorschriften Kernzonenplanung Dorf vom 13.12.1985 e) der Kulturlandplan mit Nutzungsvorschriften vom 18.6.1999	¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Nutzungsplan Baugebiet vom 13.11.1970 b) die Bauordnung vom 1.10.1976 c) die Bau- und Zonenvorschriften Friedlisberg vom 27.11.1987 d) die Zonenvorschriften Kernzonenplanung Dorf vom 13.12.1985 e) der Kulturlandplan mit Nutzungsvorschriften vom 18.6.1999 a) der Bauzonen-/Kulturlandplan vom 16. Juni 2000 b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 16. Juni 2000	

	<p>c) die Teiländerung «Dorfplatz» vom 12. Juni 2015 d) die Teiländerung «Zone Areal Bahnhof» vom 10. November 2017 e) die Teiländerung «Mutschellen-Boller» vom 9. November 2018</p>	
	§ 82 Inkrafttreten	
	<p>¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung sowie der zugehörige Bauzonen- und Kulturlandplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>	
	<p>² Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonen- und Kulturlandplans treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.</p>	

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Gabriele Horvath, Philipp Baur