



# **Bau- und Nutzungsordnung**

gemäss § 15 BauG

Stand: Februar 2024



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich .....	5
§ 1 Geltungsbereich.....	5
§ 2 Übergeordnetes Recht.....	5
2. Raumplanung.....	6
§ 3 Planungsgrundsätze .....	6
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung.....	6
§ 5 Sondernutzungsplanung.....	6
§ 6 Abweichung mit Gestaltungsplan.....	7
§ 7 Weitere Planungsinstrumente.....	7
§ 7a Weitere Planungsinstrumente.....	7
3. Zonenvorschriften.....	8
3.1 Bauzonen .....	8
§ 8 Bauzonen .....	8
§ 9 Kernzonen .....	10
§ 10 Kernzone 1 (K1).....	11
§ 11 Kernzone 2 (K2).....	12
§ 12 Kernzone 3 (K3).....	12
§ 12a Zentrumszone Z3.....	13
§ 13 Wohnzone W1, W2, W3, W4 .....	13
§ 14 Wohn- und Arbeitszone WA .....	14
§ 15 Arbeitszone I.....	14
§ 16 Arbeitszone II.....	15
§ 17 Spezialzone Breiti .....	15
§ 17a Ensemble Bata Park .....	16
§ 17b Kernzone Bata Park .....	16
§ 17c Wohnzone W2 Bata Park .....	17
§ 17d Arbeits- und Wohnzone Bata Park.....	18
§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	19
§ 19 Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen .....	19
§ 20 Sportzone .....	19
§ 21 Grünzone.....	20
§ 22 Naturschutzzone Siedlung.....	20
§ 23 Hochwasserschutz.....	20
3.2 Landwirtschaftszone.....	21
§ 24 Landwirtschaftszone.....	21

§ 25	Bauten in der Landwirtschaftszone.....	22
§ 26	Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei.....	22
3.3	Schutzzonen.....	23
§ 27	Naturschutzzonen im Kulturland.....	23
§ 28	Naturschutzzone Uferschutzstreifen.....	24
3.4	Überlagerte Schutzzonen.....	25
§ 29	Naturschutzzone Wald.....	25
§ 30	Naturschutzzone Auenwald.....	26
§ 31	Landschaftsschutzzone.....	26
§ 31a	Gewässerraumzone.....	27
3.5	Schutzobjekte.....	27
§ 32	Naturobjekte.....	27
§ 33	Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz.....	28
§ 33a	Schutzobjekte im Bauinventar.....	29
§ 34	Kulturobjekte.....	30
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....	30
§ 35	Parkanlage.....	30
§ 36	Familiengartenzone.....	30
§ 37	Materialabbauzone.....	30
§ 37a	Spezialzone Reitsport Birkenhof.....	31
4.	Definitionen.....	33
4.1	Gewerbe.....	33
§ 38	Gewerbe.....	33
4.2	Abstände.....	33
§ 39	Abstand gegenüber Kulturland.....	33
§ 40	Grenz- und Gebäudeabstände.....	33
§ 40a	Abstand gegenüber Strassen.....	34
4.3	Arealüberbauungen.....	34
§ 41	Arealüberbauungen.....	34
5.	Bauvorschriften.....	35
5.1	Baureife und Erschliessung.....	35
§ 42	Benützung von Privateigentum.....	35
5.2	Technische Bauvorschriften.....	35
§ 43	Allgemeine Anforderungen.....	35
§ 44	Energiesparmassnahmen.....	35
§ 45	Schadhafte Bauten.....	36

---

5.3	Wohnhygiene .....	36
§ 46	Ausrichtung Wohnungen .....	36
§ 47	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume .....	36
§ 48	Balkonverglasungen .....	37
§ 49	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	37
5.4	Ausstattung .....	37
§ 50	Abstellräume in Mehrfamilienhäusern.....	37
§ 51	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen.....	37
§ 52	Sicherheit im öffentlichen Raum .....	38
§ 52a	Parkierung .....	38
6.	Schutzvorschriften .....	40
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz .....	40
§ 53	Allgemeine Anforderungen .....	40
§ 54	Aussenraum und Umgebungsgestaltung.....	41
§ 55	Materialablagerungen .....	41
6.2	Umweltschutz .....	42
§ 56	Einwirkungen .....	42
§ 57a	Lichtemissionen.....	42
7.	Vollzug und Verfahren .....	43
7.1	Zuständigkeit .....	43
§ 58	Zuständigkeit .....	43
7.2	Gebühren .....	43
§ 59	Gebühren.....	43
7.3	Vollzugsrichtlinien .....	43
§ 60	Vollzugsrichtlinien Naturschutz.....	43
8.	Schlussbestimmungen .....	44
§ 61	Aufhebung bisherigen Rechts.....	44
§ 62	Übergangsbestimmungen.....	44
9.	Anhang .....	46



# 1. Geltungsbereich

## § 1

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

**Geltungsbereich**

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

## § 2

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

**Übergeordnetes  
Recht**

<sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### § 3

#### **Planungsgrundsätze**

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für

- eine moderate, kontrollierte und qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung unter Ausnutzung der Verdichtungsmöglichkeiten,
- die rücksichtsvolle Einbettung der Siedlung in die einzigartige Landschaft zwischen Rhein und Sonnenberg,
- eine lebendige und attraktive Wohngemeinde mit eigenständigem Charakter,
- eine aktive Wirtschaft unter Einschluss der Landwirtschaft,
- die Stärkung des öffentlichen Verkehrs und der siedlungsverträglichen Abwicklung des Individualverkehrs.

### § 4

#### **Verdichtung und Siedlungserneuerung**

Der Gemeinderat wird in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

### § 5

#### **Sondernutzungsplanung**

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Für Gebiete mit Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

- besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- quartierfreundliches und verkehrsberuhigtes Erschliessungsnetz
- gute Anbindung des Fuss- und Velowegnetzes in Richtung Zentrum und Bahnhof
- optimale Gestaltung des Siedlungsrandes

<sup>3</sup> In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind geringfügige Erweiterungen und Umbauten von Altbauten sowie Ersatzbauten, welche die geordnete Entwicklung des ganzen Gebietes nicht negativ beeinflussen, auch ohne den Erlass eines Gestaltungsplans zulässig.

## § 6

Im Rahmen des Gestaltungsplans kann der Gemeinderat max. zwei zusätzliche Geschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

**Abweichung mit  
Gestaltungsplan**

## § 7

Weitere Planungsinstrumente (z. B. Entwicklungsrichtplan, Verkehrsrichtplan) dienen der Orientierung über Planungsziele und sind behördenverbindlich. Für das Grundeigentum kommt ihnen unmittelbar keine verbindliche Wirkung zu. Inventare (z. B. Natur- und Landschaftsinventar) sind beim Vollzug beizuziehen.

**Weitere Planungs-  
instrumente**

## § 7a<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Für Neueinzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 %. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

**Planungsmehrwert**

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, für Um- und Aufzonungen sowie für andere Planungsvorteile als in Abs. 1 definiert, die den Wert des Grundstücks um wenigstens 30 % steigern, eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % des Mehrwerts mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern zu erheben.

<sup>3</sup> Die Gemeinde erlässt zur Sicherstellung einer rechtgleichen Praxis eine Richtlinie.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## 3. Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

#### § 8

#### Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	max. Gesamthöhe <sup>1</sup>	max. traufseitige Fassadenhöhe (ausgenommen Flachdach) <sup>1</sup>	Grenzabstand	ES	§ §
Kernzone 1 (K1)	2 (x)	0.6 (x)	o	o	o	III	§ 10
Kernzone 2 (K2)	2	0.6 (x) <sup>1</sup>	o	o	4.5 m (x)	III	§ 11
Kernzone 3 (K3)	3	0.7	-	-	4.5 m (x)	III	§ 12
Zentrumszone Z <sup>2</sup>	3 (x)	0.9 (x)	-	-	4.5 m (x)	III	§ 12a
Wohnzone W1	1	0.4	-	-	4 m	II	§ 13
Wohnzone W2	2	0.6	-	-	4.5 m	II	§ 13
Wohnzone W3	3	0.7	-	-	7 m	II	§ 13
Wohnzone W4	4	0.8	-	-	8 m	II	§ 13
Wohn- und Arbeitszone (WA)	2	0.6	o	o	4.5 m	III	§ 14
Arbeitszone I Nord (A I-N)	-	-	15.5 m	12.5 m	6 m	III	§ 15
Arbeitszone I Dorf (A I-D)	2 (x)	0.6 (x)	o		o	III	§ 15
Arbeitszone I Süd (A I-S)	-	-	12.5 m	9.5 m	6 m	III	§ 15
Arbeitszone II (A II)	o	o	o		o	IV	§ 16
Spezialzone Breiti (SBR)	vgl. § 17	0.8	-		o	II	§ 17

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>2</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Zentrum Möhlin", Genehmigung RR 04.03.2015

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	max. Gesamthöhe <sup>1</sup>	max. traufseitige Fassadenhöhe (ausgenommen Flachdach) <sup>1</sup>	Grenzabstand	ES	§ §
Kernzone Bata Park (KB) <sup>2</sup>	2	vgl. Zonenbestimmungen				III	§ 17b
Wohnzone W2 Bata Park (W2B) <sup>1</sup>	vgl. Zonenbestimmungen	0.7	vgl. Zonenbestimmungen			II	§ 17c
Arbeits- und Wohnzone Bata Park <sup>2</sup>	vgl. Zonenbestimmungen					III	§ 17d
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	3 (x)	0.7 (x)	o	o	o	II	§ 18
Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (ÖEF)	o	o	o	o	o	II	§ 19
Sportzone (SZ)	2 (x)	0.6 (x)	o	o	5 m (x)	III	§ 20
Grünzone (GR)	o	o	o	o	o	II	§ 21
Naturschutzzone Siedlung	-	-	-	-	-	II	§ 22

<sup>2</sup> Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelastrten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WA, A I-N, A I-D und A I-S dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>2</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Bata-Park", Genehmigung RR 25.04.2012

**Kernzonen****§ 9**

<sup>1</sup> Die Kernzonen sind bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte. Verkaufsnutzungen dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 3'000 m<sup>2</sup> pro Standort aufweisen. Nicht zulässig sind Spielsalons, Dancings und ähnliche Betriebe. Periodische Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen etc. sind möglich.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> In den Kernzonen können die gewerblich genutzten 1. Vollgeschosse (exkl. Lagerflächen) ohne Anrechenbarkeit im Dach-, bzw. Attikageschoss kompensiert werden.<sup>1</sup>

<sup>3</sup> Bei Neubauten in den Kernzonen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nicht zulässig.

<sup>4</sup> Für die Beurteilung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben ist die „Fachkommission Kernzonen“ anzuhören. Sie stellt dem Gemeinderat Antrag.<sup>1</sup>

<sup>5</sup> Für Bauvorhaben innerhalb der Kernzonen ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen, wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw., einzureichen und vor Ort zu bemustern.<sup>1</sup>

<sup>6</sup> Innerhalb der Kernzonen ist für alle Solareinrichtungen ein Baugesuch einzureichen. Solaranlagen in den Kernzonen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.<sup>1</sup>

<sup>7</sup> Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Sichtschutz- und Lärmschutzwände sind von unten her zu bepflanzen und um das dazu notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## § 10

<sup>1</sup> Die Kernzone K1 umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Raumgestaltung erhalten sind. Bauvorhaben in der Kernzone K1 dürfen die Gesamtwirkung der entsprechenden Dorfteile nicht beeinträchtigen. Massgebend für die Beurteilung der Gesamtwirkung sind die Kriterien gemäss § 15e BauV, Der Gemeinderat kann zusätzliche Beurteilungskriterien definieren.<sup>1</sup>

**Kernzone 1 (K1)**

<sup>2</sup> Bestehende Bauten, Vorgärten und Vorplätze sind zu erhalten. Sie dürfen in Anlehnung an die vorhandenen Gesamthöhen und traufseitige Fassadenhöhen, unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl und Ausnützungsziffer im Rahmen der bestehenden Gebäudedekubatur umgebaut und unter Wahrung nachbarlicher Interessen darf ihre Nutzung verändert werden.<sup>1</sup>

**Altbauten**

<sup>3</sup> Ersatzbauten müssen sich im Rahmen der vorhandenen Stellung und Gebäudeform bewegen. Sie dürfen die ursprüngliche Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

**Ersatzbauten**

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Neubauten ausnahmsweise bewilligen, wenn diese das Ortsbild ergänzen. Dabei ist eine gute Gesamtwirkung gemäss Absatz 1 zwingend.

**Neubauten**

<sup>5</sup> Für Neubauten sind bei Einzelbauweise 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden an Hanglage darf ein Untergeschoss auf der Talseite auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden.<sup>1</sup>

<sup>6</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## § 11

### **Kernzone 2 (K2)**

<sup>1</sup> Die Kernzone K2 umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Stellung der Gebäude weitgehend erhalten sind.

<sup>2</sup> Bauvorhaben in der Kernzone K2 dürfen den vorhandenen Dorfcharakter nicht verändern. Massgebend sind dabei insbesondere die im entsprechenden Dorfteil vorherrschenden Gebäudestellungen, Form, Dachform und Dachneigung sowie die Materialwahl für Dach und Fassade. Es ist eine gute Gesamtwirkung anzustreben. Vorgärten und Vorplätze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

### **Altbauten**

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unter Wahrung der vorhandenen Gesamthöhen und traufseitige Fassadenhöhen, unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl und Ausnützungsziffer im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur umgebaut und ihre Nutzung darf unter Wahrung nachbarlicher Interessen verändert werden.<sup>1</sup>

### **Ersatzbauten**

<sup>4</sup> Ersatzbauten sollten sich im Rahmen der vorhandenen Stellung und Gebäudeform bewegen. Sie müssen sich in das Ortsbild integrieren und dürfen die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

### **Neubauten**

<sup>5</sup> Neubauten sind zulässig. Für Neubauten sind bei Einzelbauweise 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden an Hanglage darf ein Untergeschoss auf der Talseite auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden.<sup>1</sup>

## § 12

### **Kernzone 3 (K3)**

<sup>1</sup> Die Kernzone K3 umfasst Dorfteile, deren Zuteilung zur Kernzone vorwiegend durch die zentrale Lage im Rahmen der besonderen Dorfstruktur bedingt ist. Diese Gebiete sind auch für neue Entwicklungen mit massvoller Verdichtung vorgesehen, wobei auf eine gute Einordnung ins Ortsbild zu achten ist. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

### **Altbauten, Ersatzbauten**

<sup>2</sup> Bezüglich Alt- und Ersatzbauten gelten die entsprechenden Bestimmungen der K2. Sofern es mit den Interessen des Ortsbildes vereinbar ist und nachbarliche Interessen nicht wesentlich tangiert werden, kann der Gemeinderat bei Ersatzbauten Abweichungen vom vorhandenen Grundriss und die allfällige Erhöhung auf 3 Geschosse bewilligen.

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## § 12a<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Zentrumszone dient der Aufwertung und Stärkung des Zentrums. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von maximal 3'000 m<sup>2</sup> pro Standort, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen und für Wohnen. Zulässig sind mässig störende Betriebe.<sup>2</sup>

**Zentrumszone Z3**

<sup>2</sup> In der Zentrumszone ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben. Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität kann der Gemeinderat im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen einen behördenverbindlichen Masterplan oder einen grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan erlassen, welche wegleitende Aussagen u.a. zu Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthalten.

<sup>3</sup> Im 1. Vollgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum (Strassenraum und Allmend) abgewandten Seiten zulässig. Die Kote des 1. Vollgeschosses ist auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.<sup>1</sup>

<sup>4</sup> Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich auf eine städtebaulich einwandfreie Gemeinschaftslösung auszurichten. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

## § 13

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W1, W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

**Wohnzonen W1,  
W2, W3, W4**

<sup>2</sup> Für Neubauten sind bei Einzelbauweise in der W1 1 Vollgeschoss und in der W2 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden an Hanglage darf ein Untergeschoss auf der Talseite auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Zentrum Möhlin", Genehmigung RR 04.03.2015

<sup>2</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>3</sup> In der Zone W2 können vom Gemeinderat ausnahmsweise Mehrfamilienhäuser bewilligt werden, soweit sie sich in das bestehende Quartierbild einfügen.

<sup>4</sup> Die Zonen W3 und W4 sind für Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

<sup>5</sup> In den Wohnzonen W2 und W3, innerhalb der ersten Bautiefe der Bahnhofsstrasse, sind Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig.<sup>1</sup>

**Wohn- und  
Arbeitszone**

**§ 14**

Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> pro Standort sind zulässig.<sup>1</sup>

**Arbeitszone I**

**§ 15**

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen I sind für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Arbeitsextensive Nutzungen wie beispielsweise Lagerhäuser oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> In den Arbeitszonen I sind Wohnungen nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup> Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>4</sup> Es werden folgende Arbeitszonen I ausgeschieden:

- a. Arbeitszone I Nord (A I-N)
- b. Arbeitszone I Dorf (A I-D)
- c. Arbeitszone I Süd (A I-S)

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>5</sup> In den Arbeitszonen I Nord und Süd sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> pro Standort zulässig. Tankstellenshops oder ähnliche Nutzungen sind nicht zulässig.<sup>1</sup>

<sup>6</sup> In der Arbeitszone I Dorf ist im Bereich angrenzend an die Hauptstrasse eine Verkaufsfläche von maximal 3000 m<sup>2</sup> pro Standort zulässig.<sup>1</sup>

## § 16

<sup>1</sup> In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für stark störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsnutzungen sind nur in Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort bis 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.<sup>1</sup>

**Arbeitszone II**

<sup>2</sup> Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Sämtliche Dächer von Neu- und Ersatzbauten sind extensiv zu begrünen.<sup>1</sup>

<sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>4</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.15, wobei mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten sind.

## § 17

<sup>1</sup> Die Spezialzone Breiti dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

**Spezialzone  
Breiti**

<sup>2</sup> Voraussetzung für die Überbauung der Spezialzone Breiti ist ein Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan darf nicht von den Zonenbestimmungen abweichen.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>3</sup> Die Spezialzone Breiti ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Im Grenzbe-  
reich zu den bestehenden Wohnzonen W2 sind am Nord- und Ostrand 2 Ge-  
schosse, am Südrand 3 Geschosse und im übrigen Zonenbereich 8 Ge-  
schosse zulässig. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

### § 17a<sup>1</sup>

#### **Ensemble Bata Park**

<sup>1</sup> Der Bata Park umfasst die Zonen Kernzone Bata Park (KB), Wohnzone W2  
Bata Park (W2B), die Arbeits- und Wohnzone Bata Park (AWB) sowie die  
angrenzenden Grünzonen und beinhaltet ein Architekturensemble und ein  
Parkdenkmal von nationaler Bedeutung. In der Kernzone Bata Park liegt  
das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt und der Pflege des historischen En-  
sembles, während die Wohn- und die Wohn- und Arbeitszonen der zeitge-  
mässen Weiterentwicklung des Bata-Areals dienen.

<sup>2</sup> Für die Beurteilung von Bauvorhaben sowie Fragen des Erhalts und der  
Entwicklung des Bata Parks setzt der Gemeinderat eine Kommission Bata  
Park ein. Die Kommission setzt sich mehrheitlich aus Fachleuten zusammen  
und besteht insbesondere aus der Vertretung des Gemeinderats Möhlin, der  
Abteilung Bau- und Umwelt der Gemeinde Möhlin, des Schweizerischen  
Heimatschutzes (Sektion Aargau), der kantonalen Ortsbildpflege, der kanto-  
nalen Denkmalpflege sowie je einer unabhängigen Fachperson aus den  
Fachgebieten Architektur und Landschaftsarchitektur. Der Gemeinderat kann  
nach Bedarf weitere Mitglieder einsetzen.

<sup>3</sup> Als wichtige Basis einer erfolgreichen Projektentwicklung gewährleistet die  
Kommission Bata Park die frühzeitige Beratung der Bauherrschaft sowie eine  
enge Begleitung der Projektierung.

### § 17b<sup>1</sup>

#### **Kernzone Bata Park**

<sup>1</sup> Die Kernzone Bata Park umfasst die kantonal geschützten Bauten und den  
Park und bezweckt deren Erhalt und die Weiterentwicklung im Rahmen der  
denkmalpflegerischen Anforderungen.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Bata-Areal", Genehmigung RR 25.04.2012

<sup>2</sup> Die Kernzone ist für Wohnen bestimmt. Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht und in den kantonalen Schutzobjekten sind zusätzlich mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Nutzungen für die Quartiersversorgung und soziale Infrastruktur zulässig. Die Nutzung der geschützten Bauten ist auf die denkmalpflegerischen Anforderungen abzustimmen.

<sup>3</sup> Die Kommission Bata Park erarbeitet für den Erhalt und die Entwicklung der Kernzone einen Handlungskatalog, welcher als Grundlage der Beurteilung durch den Gemeinderat beschlossen wird.

<sup>4</sup> Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht sind Ergänzungsbauten von hoher architektonischer Qualität, welche sich an der Bebauungsstruktur (Volumen, Geschosse) und der architektonischen Gestaltung der geschützten Bauten sowie der Parkgestaltung orientieren, zulässig. Im Raum des Kreisels Gallierstrasse sind grössere Gebäudevolumen zur Aufnahme von Dienstleistungen und Quartiersversorgungsangeboten zulässig, wobei Volumetrie und Abmessungen des kantonalen Schutzobjektes Wohlfahrtsgebäude als Referenz dienen.

### **§ 17c<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2 Bata Park dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zulässig. Zur Gewährleistung einer hohen architektonischen und freiräumlichen Qualität sowie der Abstimmung mit den Bauten und dem Park der Kernzone Bata Park gilt in der ganzen Zone die Gestaltungsplanpflicht.

**Wohnzone W2  
Bata Park**

<sup>2</sup> Gestützt auf die Empfehlungen der Kommission Bata Park und die durchgeführte Testplanung erlässt der Gemeinderat ein Richtkonzept.

<sup>3</sup> Für die Gestaltungspläne gelten folgende Vorgaben:

- a) Die Perimeter der Gestaltungspläne haben sich an den im Richtkonzept dargestellten Baubereichen zu orientieren.<sup>2</sup>
- b) In den Baubereichen entlang der Gallierstrasse ist mit einer geeigneten Gebäudestellung auf die Lärmsituation zu reagieren (z.B. eine kammartige Bebauung gemäss Richtkonzept). In der angrenzenden Grünzone sind ergänzende, gut gestaltete Lärmschutzmassnahmen anzuordnen (Lärmschutzdamm, Lärmschutzwände).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Bata-Areal", Genehmigung RR 25.04.2012

<sup>2</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

- c) Gegenüber der Waldgrenze im östlichen Arealteil sind innerhalb eines 4 m Streifens in der Wohnzone W2 Bata-Park keine Hoch- und Kleinbauten erlaubt.
- d) Innerhalb der im Bauzonenplan schraffierten Flächen dürfen Neubauten nur zwei Vollgeschosse aufweisen. Ein darüber liegendes Attikageschoss ist nicht zulässig.
- e) Neubauten ausserhalb dieser Flächen dürfen ein zusätzliches 3. Vollgeschoss aufweisen, wobei diese zusätzliche Geschossfläche höchstens 66% der darunter liegenden Geschossfläche betragen darf. Ein darüber liegendes Attikageschoss ist nicht zulässig.
- f) Die Baubereiche haben attraktive private und halbprivate Aussenräume aufzuweisen und sind nach einem einheitlichen Konzept auf die Kernzone abzustimmen (z.B. Hochparterresockel gemäss Richtkonzept).<sup>1</sup>
- g) Es sind nur Flachdächer zulässig.
- h) Die Gestaltungspläne sind auf qualitativ hochstehende Projekte abzustützen. Die Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren zur Erreichung hochwertiger Projekte wird empfohlen.
- i) Innerhalb der Gestaltungsplanperimeter beträgt die maximal zulässige Ausnutzung 0.7. Es bestehen keine weiteren Ansprüche auf zusätzliche Ausnutzungsboni bzw. Geschosse (z. B. Arealüberbauung).

### § 17d<sup>2</sup>

#### **Arbeits- und Wohnzone Bata Park**

<sup>1</sup> Die Arbeits- und Wohnzone Bata Park ist für mässig störendes Gewerbe und Wohnen bestimmt. Neubauten haben eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität zu gewährleisten und sind auf die geschützten Fabrikationsgebäude der Kernzone Bata Park abzustimmen. Als Referenz bezüglich Gebäudestellung, Volumen, Grundraster und Nutzungsmass dienen die geschützten Fabrikationsgebäude.

<sup>2</sup> Gestützt auf die Empfehlungen der Kommission Bata Park erlässt der Gemeinderat ein Richtkonzept, welches Volumen, Gebäudestellung, Erschliessung und Freiraumanforderungen näher regelt.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>2</sup> Fassung gemäss Teiländerung "Bata-Areal", Genehmigung RR 25.04.2012

<sup>3</sup> Der Wohnanteil ist auf maximal 30% begrenzt. Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sind gesamthaft auf eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> begrenzt, zusätzlich sind im Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort bis 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Gebäude oder Betrieb zulässig. Arbeitsexensive Nutzungen wie beispielsweise Lagerhäuser oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.<sup>1</sup>

## § 18

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

## § 19

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen ist für öffentliche Grün-, Erholungs- und Freizeitanlagen bestimmt. Die Zone dient im untergeordneten Sinne als ökologische Vernetzung.

**Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen**

<sup>2</sup> In der Zone für öffentliche Erholung- und Freizeitanlagen sind Spazierwege, Erholungsanlagen (z.B. Gartenbänke) sowie Kleinbauten oder Tiefbauten zulässig, die unmittelbar dem Zonenzweck dienen. Diese dürfen aber nur einen unerheblichen Anteil der Fläche einnehmen. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungsanlagen (Fuss- und Velowege, Strassen, Tiefgaragen) für die angrenzenden Bauzonen ist erlaubt. <sup>2</sup>

## § 20

Die Sportzone ist für Sportanlagen bestimmt. Zulässig sind Bauten mit entsprechender Infrastruktur. Die Sportzone "Burstel" ist grundsätzlich auf den Reitbetrieb beschränkt. Bezüglich der Gebäudemasse und Abstände gelten die Bestimmungen der Zone K2 als Richtwerte. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat unter angemessener Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen über Nutzung und Bauweise.

**Sportzone**

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>2</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Zentrum Möhlin", Genehmigung RR 04.03.2015

- Grünzone**
- § 21**
- <sup>1</sup> Die Grünzone dient dem Schutz des Ortsbilds und der Landschaft, als Trennfläche, als Übergangsfläche zum Kulturland, als ökologische Vernetzung oder als Erholungsgebiet. Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von Bauten freizuhalten.
- <sup>2</sup> In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungsanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist erlaubt.
- Naturschutzzone Siedlung**
- § 22**
- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone Siedlung dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- <sup>2</sup> In der Naturschutzzone Siedlung ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung sind nicht erlaubt.
- <sup>3</sup> Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.
- <sup>4</sup> Innerhalb der Naturschutzzone im Gebiet Churzi Höhli ist die Düngung nicht gestattet. Der erste Schnitt der Heuwiese darf erst ab 1. Juli durchgeführt werden. Das Schnittgut ist zu entfernen.
- <sup>5</sup> Im Bereich der Gleisanlagen ist der massvolle Einsatz von Unkrautvertilgungsmitteln erlaubt, wobei der Einsatz von Unkrautvertilgungsmittel gegen die, das Schutzziel gefährdenden Neophyten bewilligungspflichtig ist.
- Hochwasserschutz**
- § 23**
- <sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er mit dem Projekt die entsprechenden Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ<sub>100</sub> auszurichten.

<sup>4</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

<sup>5</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeinde eingesehen werden können.

<sup>6</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

## 3.2 Landwirtschaftszone

### § 24

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1<sup>bis</sup> und 2 RPG bestimmt.

**Landwirtschaftszone**

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

## § 25

### **Bauten in der Landwirtschafts- zone**

<sup>1</sup> 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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassadenhöhen 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 traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.<sup>1</sup>

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 26

### **Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei**

<sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion, der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte im Sinne von Art. 34 Abs. 2 RPV dienen.

<sup>2</sup> In der Spezialzone Gärtnerei sind Bauten für den Wohnbedarf im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV zulässig.

<sup>3</sup> Für Gebäude gilt eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 7 m und ein Grenzabstand von 4 m.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>4</sup> Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 27

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

**Naturschutzzonen  
im Kulturland**

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht erlaubt. In Ausnahmefällen ist Unkrautvertilgungsmittel bei Einzelstockbehandlung zulässig.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was das Schutzziel für die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Entfachen von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufenlassen von Hunden.

<sup>4</sup> Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Naturschutzkommission einzelne solche Massnahmen (z.B. Pflegemassnahmen, Schulexkursionen etc.) von der Bewilligungspflicht befreien.

<sup>5</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
"Burstel"	hellgrün	Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes	gemäss Pflegeplan
"Bachtele"	hellgrün	Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes	gemäss Pflegeplan
"Vögeliacher"	hellgrün	Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes im ehemaligen Abbaugelände	gemäss Pflegeplan
"Bahn"	hellgrün	Erhalt und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes (Magerwiesen, Ruderalstandort Gleisfeld, Hecken)	gemäss Pflegeplan massvoller Herbizideinsatz im Bereich der Geleise erlaubt; Herbizideinsatz zur Bekämpfung von das Schutzziel gefährdenden Neophyten bewilligungspflichtig
„Schufelacher“	hellgrün	Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes (Magerwiese, Hecke, Tümpel)	gemäss Pflegeplan

## § 28

### Naturschutzzone Uferschutz- streifen

<sup>1</sup> Die Uferschutzstreifen dienen der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

<sup>2</sup> Im Kulturland umfassen die Uferschutzstreifen beidseits der Gewässer einen Streifen von 3.00 m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand resp. Grenze Gewässerparzelle bei vermarkten Gewässern. Innerhalb der Bauzonen umfassen die Uferschutzstreifen die im Bauzonenplan entsprechend gekennzeichneten Flächen.

<sup>3</sup> Die Schädigung der Ufervegetation im Kulturland durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzziel zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten. Innerhalb der Zone dürfen keine Bauten erstellt werden.

<sup>4</sup> Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Bestehende Gehölze und Hecken dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt, sondern nur durchforstet werden.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 29

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

**Naturschutzzone  
Wald**

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen, wenn diese nicht aus Sicherheitsgründen beseitigt werden müssen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>3</sup> Die detaillierte Umsetzung erfolgt in der forstlichen Planung.

<sup>4</sup> Es werden folgende Gebiete bezeichnet:

Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Haumättli	Au	Erhalt und Förderung der auentypischen Vegetation	gemäss § Abs. 2 resp. Pflegeplan Kraftwerk
Breitsee	A	Moor mit verlandender Wasserfläche, Röhricht und Bruchwald in der Kernzone, Altholzinsel in der Umgebungszone	1 x jährlich mähen von Teilen des Moores, im übrigen keine Eingriffe gemäss Schutz- und Pflegekonzept Breitsee
Sunneberg	E	Eichenwaldreservat: eichenreicher, grossflächiger Laubmischwald mit hohem Altholz- und Totholzanteil	Eichen fördern und deren Umtriebszeit erhöhen, bezeichnete Eichen von Nutzung ausnehmen; Verjüngung mit standortheimischen Laubbaumarten, wo möglich Naturverjüngung, Nadelholzanteil bei Verjüngungen sukzessive reduzieren, Ausscheidung von Altholzinseln
Sunneberghalde	R	Naturwaldreservat: alt- und totholzreiche Laubmischwälder für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten schaffen	totholzreiche Alters- und Zerfallsphasen mit Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes
Talmattweiher	N	Feuchtgebiet	gemäss Pflegeplan
Bachtele	N	Naturschutzzone „Bachtele“ ergänzender naturnaher Lebensraum im Wald; Förderung seltener Waldgesellschaften (Auenwald, trockenheitstolerante Waldgesellschaften an Böschung)	gemäss § Abs. 2 resp. Pflegeplan Förderung seltener Baumarten
Rheinuferböschung & Schneise Langi Dile	N	Förderung lichter Wald und seltener Baumarten und Waldgesellschaften	gemäss Pflegeplan Förderung seltener Baumarten

Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Wagenschopf („Bahn“)	N	Förderung lichter Wald und seltener Baumarten und Waldgesellschaften	gemäss Pflegeplan
„Fischerweg“	N	Förderung lichter Wald	gemäss Pflegeplan
„Chilli“	N	Förderung lichter Wald	gemäss Pflegeplan

### § 30

#### Naturschutzzone Auenwald

<sup>1</sup> Für die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Naturschutzzonen Auenwald besteht das Ziel der Erhaltung und Förderung des Auenwaldes mit weitgehend natürlicher Waldentwicklung. Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, ist auf forstliche Bewirtschaftung zur Holzproduktion zu verzichten. Eingriffe sind nur zu Gunsten der Naturschutzziele und aus Sicherheitsgründen zulässig.

<sup>2</sup> Die Pflege des Auenwaldes und deren detaillierte Umsetzung erfolgt gemäss § Abs. 2 und 3 BNO.

### § 31

#### Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § . Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Baumschulen und Christbaumkulturen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten. Allfällige Folientunnels sind im Bereich der bestehenden Siedlungen anzuordnen. Die Lage der Folientunnels wird im Einzelfall durch die Gemeinde geprüft und beurteilt.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich,

Renaturierungsmassnahmen, Wasserbauprojekte für den Hochwasserschutz, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

**§ 31a<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone GWR ist der Grundnutzungszone überlagert.

**Gewässerraumzone**

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV, soweit die Grundnutzungszone nicht weitergehende Einschränkungen enthält. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

**3.5 Schutzobjekte**

**§ 32**

<sup>1</sup> Die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten und in Anhang D aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

**Naturobjekte**

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Höhlengehölz mit Pufferstreifen	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen (bei Höhlengehölzen: keine flächigen Eingriffe)</li> <li>- vorgelagerter Krautsaum von 3m Breite</li> <li>- teilweise Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>- keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens</li> </ul>

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen
Gestuffer Waldrand	grün gerastert	- artenreiches Brut- und Nahrungsbiotop - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Waldrand auf ca. 20m Tiefe stufig strukturieren und pflegen - keine vorgelagerte Aufforstung - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 5m Breite vorlagern - seltene Baumarten fördern

### **Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz**

#### **§ 33**

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Das Bestehende darf aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Das Bestehende darf aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

<sup>3</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Substanzschutz", Genehmigung RR 25.04.2012

**§ 33a<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im kantonalen Bauinventar aufgeführt ist und nicht bereits in der Nutzungsplanung als Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz geschützt ist, unter Schutz zu stellen ist und bestimmt den Schutzzumfang.

**Schutzobjekte im  
Bauinventar**

<sup>2</sup> Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

<sup>3</sup> Die Fachkommission Kernzonen stellt dem Gemeinderat auf Grund von fundierten Abklärungen einen Antrag in Bezug auf die Schutzwürdigkeit und zur Schutzfähigkeit.

<sup>4</sup> Will der Gemeinderat gestützt auf den Entscheid der Fachkommission von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

<sup>5</sup> Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

<sup>6</sup> Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, so darf die Baubewilligung nicht vor dem Entscheid über die Unterschutzstellung getroffen werden. Werden die voraussichtlichen Schutzziele nicht tangiert, wird das Unterschutzstellungsverfahren nicht ausgelöst.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat lässt eine Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

**§ 34**  
*Kulturobjekte* Die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten und in Anhang C aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

### **3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**

**§ 35**  
*Parkanlage* Die Parkanlage im Gebiet Wolfgalge ist in ihrer Funktion als Parklandschaft zu erhalten.

**§ 36**  
*Familien-gartenzone* <sup>1</sup> Die Familiengartenzone ist für die Anlage von Familiengärten mit Gerätehäuschen sowie Einstellräumen für Vereine bestimmt.

<sup>2</sup> Bauweise und Nutzung richten sich grundsätzlich nach dem vom Gemeinderat erlassenen Reglement.

<sup>3</sup> Die nicht mehr für den vorgesehenen Verwendungszweck benötigten Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**§ 37**  
*Material-abbauzone* <sup>1</sup> Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Mergelkies.  
<sup>2</sup> Der abgebaute Mergel darf ausschliesslich für den Unterhalt der gemeindeeigenen Flur- und Waldstrassen Verwendung finden.

<sup>3</sup> In den Baugesuchen ist nebst dem vorgesehenen Materialabbau auch die Nachnutzung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

<sup>4</sup> Gebiete, die noch nicht abgebaut resp. gerodet sind, gehören zum Waldareal und unterstehen den Bestimmungen der Waldgesetzgebung sowie denjenigen über die Naturschutzzone Wald (§ BNO).

<sup>5</sup> Abgebaute, für den Materialumschlag nicht mehr benötigte Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage und Pflege von Kleinbiotopen und -strukturen sind möglich.

<sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

### **§ 37a<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Die Spezialzone Birkenhof ist ausschliesslich für den Betrieb einer gewerblichen Pferdehaltung (Zucht, Ausbildung und Pensionshaltung) vorgesehen und basiert auf dem Gesamtkonzept zur Teilzonenplanänderung für eine Spezialzone Reitsport Birkenhof vom 22. Februar 2013 und den Ergänzungen vom 18. Dezember 2013.

### **Spezialzone Reitsport Birkenhof**

<sup>2</sup> Die Spezialzone Reitsport Birkenhof ist in drei Bereiche eingeteilt: Im Bereich für Bauten und Anlagen sind Stallungen, Reithalle, Sattelkammer, Aufenthalts- und Umkleideraum, sanitäre Anlagen sowie Parkplätze zulässig. Die Wohnnutzung richtet sich nach der Bewilligungspraxis für zonenkonformen Wohnraum in der Landwirtschaftszone.

Im Bereich Anlagen und Reitplätze sind z. B. Springplätze, Gras- und Trainingsplätze mit Geländehindernissen, Erdwällen und Zäunen und ein naturnahes Retentionsbecken zulässig. In diesem Bereich darf bei baulichen Eingriffen kein Bodenmaterial abgeführt werden. Anfallendes Bodenmaterial ist getrennt nach Bodenhorizonten fachgerecht zwischenzulagern.

Im Bereich für Weideflächen dürfen ausser der Erstellung von festen Zäunen keine Bauten errichtet oder Terrainveränderungen vorgenommen werden. Innerhalb dieses Bereichs sind sämtliche Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen für temporäre Parkplätze untersagt.

<sup>3</sup> Sämtliche Bauten und Anlagen sind mittels geeigneter einheimischer Bepflanzung landschaftlich optimal einzugliedern.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Reitsport Birkenhof", Genehmigung RR 29.10.2014

<sup>4</sup> Es sind maximal drei publikumswirksame Anlässe pro Jahr zulässig, die jeweils ein bis zwei Tage dauern. Im Freihaltebereich Gasleitung sind grössere Personenansammlungen zu vermeiden, dies gilt für das Aufstellen von Festzelten, Tribünen und ähnlichem.

<sup>5</sup> Ein Betriebs- und Nutzungsreglement, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist, regelt insbesondere folgende Punkte:

- Anzahl und Art der Tierhaltung
- Betriebszeiten
- Mitbenützungsrecht von Dritten zu marktüblichen Konditionen
- Zufahrts- und Parkierungskonzept bei Grossanlässen

<sup>6</sup> Sofern der Betrieb des gewerblichen Reitsportzentrums eingestellt wird oder für die neue Reithalle innert 5 Jahre ab Rechtskraft der vorliegenden Teiländerung Reitsport Birkenhof keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Realisierung nicht begonnen wurde, ist der Teil der Bauten und Anlagen aufzuheben (Rückbau), welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Teiländerung nicht bewilligt waren sowie sämtliche Neubauten und -anlagen, welche aufgrund der Teiländerung erstellt wurden. Des Weiteren gelten für das gesamte Areal wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Das Gelände ist wieder in den vormaligen Zustand zu überführen und für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten. Die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen ist im Baugesuchsverfahren für sämtliche Bauten und Anlagen mit einem Bodenschutz- / Rekultivierungskonzept nachzuweisen.

<sup>7</sup> Im Grundbuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Beseitigungsrevers anzumerken.

<sup>8</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

## 4. Definitionen

### 4.1 Gewerbe

#### § 38

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

**Gewerbe**

<sup>2</sup> 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.

### 4.2 Abstände

#### § 39

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.00 m einzuhalten. Für Kleinbauten kann der Abstand auf 2 m reduziert werden, soweit deren Erstellung zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.<sup>1</sup>

**Abstand gegenüber Kulturland**

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

#### § 40

<sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

**Grenz- und Gebäudeabstände**

<sup>2</sup> Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken, welche den Grenzabstand nicht einhalten, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand entsprechend reduzieren.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

**Abstand gegen-  
über Strassen****§ 40a<sup>1</sup>**

Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, dürfen Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern bis zu 1.80 m Höhe sowie Böschungen entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch auf das Strassenmark gesetzt werden. Vorbehalten bleibt § 9 Abs. 7.

**4.3 Arealüberbauungen****Arealüberbau-  
ungen****§ 41**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4, K2, K3 und der Spezialzone Breiti zulässig. Die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche hat mindestens 3'000 m<sup>2</sup> zu betragen.

<sup>2</sup> Im Rahmen einer Arealüberbauung kann der Gemeinderat gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Geschoss zulassen.

<sup>3</sup> Mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 42

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

***Benützung von Privateigentum***

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten etc. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

<sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 43

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich dem Schutz vor Erdbeben, Hochwassern und anderen Naturgefahren.

***Allgemeine Anforderungen***

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.

#### § 44

<sup>1</sup> Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

***Energiesparmassnahmen***

<sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

<sup>3</sup> Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

### **§ 45**

#### **Schadhafte Bauten**

Durch Elementarereignisse oder aus anderen Gründen zerstörte Bauten sollen längstens innert zwei Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen der Vorschriften wiederhergestellt werden. Nötigenfalls kann der Gemeinderat ihre weitere Benützung untersagen. Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

## **5.3 Wohnhygiene**

### **§ 46**

#### **Ausrichtung Wohnungen**

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.

### **§ 47**

#### **Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume**

<sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften gemäss der kantonalen Bauverordnung.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>3</sup> In den Kernzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## § 48

<sup>1</sup> Für energiesparende Zwischenklimarräume bei Balkon- bzw. Sitzplatzverglasungen kann ein Nutzungsbonus bewilligt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

**Balkon-  
verglasungen**

- a. Verglasungen müssen lichtdurchlässig sein
- b. Räume dürfen nicht aktiv beheizt werden
- c. Verglasungen bei Mehrfamilienhäusern können nur innerhalb des bestehenden Baukubus erfolgen
- d. Verglasungen müssen ausserhalb der isolierten Gebäudehülle liegen
- e. Pro Gebäude ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich

<sup>2</sup> Der Nutzungsbonus darf maximal 15% der anrechenbaren Geschossfläche betragen und ist auf 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu begrenzen.<sup>1</sup>

## § 49

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.

**Bezug von Woh-  
nungen und Ar-  
beitsräumen**

## 5.4 Ausstattung

### § 50

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Spielgeräte (Kinderveelos), Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.<sup>1</sup>

**Abstellräume in  
Mehrfamilienhäu-  
sern**

### § 51

<sup>1</sup> Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.<sup>1</sup>

**Spiel-, Aufent-  
halts- und Erho-  
lungsflächen**

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>2</sup> Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

## **§ 52**

### **Sicherheit im öffentlichen Raum**

<sup>1</sup> Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## **§ 52a<sup>1</sup>**

### **Parkierung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen eines Gesamtkonzepts die Parkierung über das ganze Gemeindegebiet – insbesondere die Bestimmungen für autoarmes, beziehungsweise autoreduziertes Wohnen – fest. Er berücksichtigt dabei die Lage im Siedlungsgebiet, die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Verkehrskapazität und den Schutz vor Auswirkungen des Verkehrs.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat bewirtschaftet zur Entlastung von Wohnquartieren und Gewerbegebieten sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf den Strassen und zur Gewährung einer geordneten Parkierung den Parkraum.

<sup>3</sup> Auf dem ganzen Gemeindegebiet kann der Gemeinderat eine Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben.

<sup>4</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. Für die Berechnung der zulässigen Reduktion bei Nicht-Wohnnutzungen wird vom jeweiligen Standorttyp gemäss der Norm SN 40 281 ausgegangen.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>5</sup> Bei Nicht-Wohnnutzungen, die gemäss Abs. 4 mehr als 40 Parkfelder generieren, sind in einem Mobilitätskonzept Massnahmen zur Reduktion der Parkfelder und Fahrten und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen (Lärm- und Luftbelastung, Verkehrssicherheit) aufzuzeigen.

<sup>6</sup> Für Nutzungen gem. Abs. 5 kann eine weitergehende Reduktion von Parkfeldern als in Abs. 4 definiert bewilligt werden, sofern ein reduzierter Bedarf im Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Das Mobilitätskonzept ist als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch anzumerken.

<sup>7</sup> Können die Vorgaben eines Mobilitätskonzepts wiederholt nicht eingehalten werden, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze gemäss Abs. 4 nachzuweisen.

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 53

#### Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a. Stellung (Firstrichtung)
- b. Grösse der Baukörper
- c. Wirkung im Strassenraum
- d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e. Dachform, Dachneigung
- f. Fassadengliederung
- g. Materialwahl, Farbe
- h. Terrain- und Umgebungsgestaltung
- i. Erschliessung

<sup>2</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach folgenden Kriterien:

- a. Anordnung auf dem Dach oder an den Fassaden
- b. Integration in das Ortsbild
- c. Integration in das Dach oder die Fassade
- d. Gestaltung, Farbe und Reflexion

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a. Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen.

## § 54

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

**Aussenraum und  
Umgebungsgestaltung**

<sup>2</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch in Form eines Umgebungsplans und einer Pflanzenliste auszuweisen. Es sind in der Regel natürliche Materialien zu verwenden. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.<sup>1</sup>

<sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf ein Minimum zu beschränken.<sup>1</sup>

<sup>4</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Nicht zulässig sind invasive Neophyten.<sup>1</sup>

<sup>5</sup> Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.<sup>1</sup>

## § 55

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone II bewilligt werden.

**Materialablagerungen**

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## 6.2 Umweltschutz

### § 56

#### *Einwirkungen*

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei der 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.

<sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Dünste, Staub oder Strahlen.

<sup>3</sup> Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich und wirtschaftlich tragbar ist.

### § 57

#### *Lärmschutz*

...<sup>1</sup>

### § 57<sup>2</sup>

#### *Lichtemissionen*

<sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

<sup>2</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

<sup>3</sup> Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen sowie nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Grundsätzlich sind diese von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten.

---

<sup>1</sup> Aufgehoben gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

<sup>2</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## 7. Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 58

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

**Zuständigkeit**

<sup>2</sup> Für die Festsetzung der Zusammensetzung, der Amtsdauer und der Aufgaben sowie des Geschäftsgangs der Fachkommission Kernzonen erlässt der Gemeinderat ein Reglement.<sup>1</sup>

### 7.2 Gebühren

#### § 59

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

**Gebühren**

### 7.3 Vollzugsrichtlinien

#### § 60

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

**Vollzugsrichtlinien  
Naturschutz**

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

## 8. Schlussbestimmungen

### § 61

#### **Aufhebung bisheriger Rechts**

<sup>1</sup> Durch diese Bau - und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a. die Bauordnung vom 13. Januar 1998 mit Ausnahme der Festlegungen zum Bata-Park
- b. der Bauzonenplan vom 13. Januar 1998 mit Ausnahme der Festlegungen zum Bata-Park
- c. die Nutzungsordnung vom 23. März 1999
- d. der Kulturlandplan vom 23. März 1999
- e. der kommunaler Überbauungsplan Industriebühnenstrasse vom 15. September 1976
- f. die Teiländerung „Storebode“ vom 13. Januar 1998
- g. die Teiländerung „Bata-Park“ vom 6. Dezember 2006
- h. die Teiländerung „Unteri Schalle“ vom 25. April 2007
- i. die Teiländerung „Chlei Sunneberg“ vom 28. November 2008
- j. der Baulinienplan Bachstrasse vom 16. September 1958

<sup>2</sup> Durch die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung, genehmigt am 13.12.2023 werden aufgehoben:<sup>1</sup>

- k. Die Bauordnung vom 13. Januar 1998 betreffend Festlegungen zum Bata-Park
- l. der Bauzonenplan vom 13. Januar 1998 betreffend Festlegungen zum Bata-Park

### § 62<sup>1</sup>

#### **Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

<sup>2</sup> Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die Begriffsdefinitionen, wie sie in Anhang 3 der BauV (Stand 25. August 2021) aufgeführt sind.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung 2020, Genehmigung RR 13.12.2023

Diese Bau- und Nutzungsordnung (inkl. Rückweisungen) ist durch die Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 / 22. September 2011 beschlossen worden.

Genehmigt durch den Regierungsrat am 23. Februar 2011 / 25. April 2012.

Die Teiländerung "Reitsport Birkenhof" ist durch die Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2014 beschlossen und durch den Regierungsrat am 29. Oktober 2014 genehmigt worden.

Die Teiländerung "Zentrum Möhlin" ist durch die Gemeindeversammlung vom 27. November 2014 beschlossen und durch den Regierungsrat am 04. März 2015 genehmigt worden.

Die Teiländerung Nutzungsplanung 2020 ist durch die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2023 beschlossen und durch den Regierungsrat am 13. Dezember 2024 genehmigt worden.

## 9. Anhang

### A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. im Plan (blau)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
1	Ruine römische Warte	Bürkli		1670
2	Christ. Kath. Kirche	Kirchsteig	276A	539
3	St. Fridolinskapelle	Batastrasse	184	122
4	St. Wendelinskapelle	Wendolingasse	14	869
5	Untere Mühle	Hauptstrasse 88 / 90	52	765
6	Ökonomiegebäude Untere Mühle	Hauptstrasse 92 / 94	51	766
7	Villa Kym	J. U.-Kym-Weg 1	358	878
8	Wappenrelief (innerhalb Wohnhaus)	Hauptstrasse 68	287	591
9	Bata-Park, Wohlfahrtsgebäude	Wohnsiedlung Bata-Park 1	864	937
10	Bata-Park 3 Etagen Gebäude	Gewerbepark Bata 2	719	937
11	Bata-Park 3 Etagen Gebäude	Gewerbepark Bata 1	743	937
12	Kreuz, St. Wendelinskapelle	Wendolingasse		869

### B Kommunale Schutzobjekte

#### B1 Gebäude mit Substanzschutz, §33 BNO<sup>1</sup>

Nr. im Plan (rot / Kurzinventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
1.1 (901)	Röm.-kath Kirche	Hauptstrasse 25	747	268
1.2 (902)	Schulhaus Fuchsrain	Schulhausweg 20	525	471
1.3 (921)	Bahnhof	Dammstrasse 2	701	274
1.4 (922)	Dorfmuseum	Bachstrasse 20	244	420
1.5 (924)	Evang. Reformierte Kirche	Kirchstrasse 21	847	547
1.6 (-)	Alte Kanzlei	Bahnhofstrasse 62	279	563

<sup>1</sup> Fassung gemäss Teiländerung/Rückweisung "Substanzschutz", Genehmigung RR 25.04.2012

## B2 Gebäude mit Volumenschutz, § 33 BNO

<b>Nr. im Plan (violett)</b>	<b>Objekt</b>	<b>Strasse/Nr.</b>	<b>Geb.- Nr.</b>	<b>Parz.-Nr.</b>
2.1	Wohnhaus	Aeschengasse 8	321	721
2.2	Bauernhaus	Batastrasse 2	185	121
2.3	Wohnhaus	Aeschengasse 5	332	751
2.4	Wohn- / Geschäftshaus	Bahnhofstrasse 99	594	546
2.5	Scheune	Bahnhofstrasse 150	341	833
2.6	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 146 / 148	302	735
2.7	Wohnhaus	Haldenstrasse 2	234 / 234A	403, 404
2.8	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 52a / 52b / 54	2505	520
2.9	Wohnhaus	Haldenstrasse 3 / 5	242A / 242B	521
2.10	Wohnhaus	Kirchsteig 1 / 2 / 3	525	515
2.11	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 56	266	510
2.12	Wohnhaus	Kirchstrasse 2	271	502
2.13	Garagen	Bahnhofstrasse 60	995	920
2.14	Wohnhaus	Aeschengasse 1	317	761
2.15	Wohn- / Geschäftshaus	Hauptstrasse 57 / 59	108 / 109 / 491	605, 606 / 491
2.16	Rest. Riburg	Riburgerstrasse 27 / 29	217 / 218	1929
2.17	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 58 / 60	267	507, 508
2.18	Wohnhaus	Kirchstrasse 1	2444	561
2.19	Wohn- / Geschäftshaus	Bahnhofstrasse 64	2442	3161
2.20	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 106	475	699
2.21	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 104	315	700
2.22	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 102	313	701
2.23	Wohn- / Geschäftshaus	Hauptstrasse 64 / 66	103 / 104	545, 546
2.24	Wohn- / Geschäftshaus	Hauptstrasse 62	105	543, 544
2.25	Bauernhaus	Bahnhofstrasse 119	340	753
2.26	Doppelbauernhaus	Landstrasse 66	22	876
2.27	Bauernhaus (Teil Ökonomie)	Hauptstrasse 54	111	446

## C Kommunale Kulturobjekte, § 34 BNO

1. Brunnen
2. Wegkreuze
3. Ruinen römischer Warten

## D Kommunale Naturobjekte, § 32 BNO

### D1 Hecken, Feld- und Höhlengehölze

Nr.	Objekt	Orts- / Standortsbezeichnung
4.3	Feldgehölz	Ölböde
4.5	Hochhecke	Bäretal
4.6	Höhlengehölz	Wirtshöhli
4.7	Hochhecke	Giesserebe
4.9	Höhlengehölz	Forsthölzene
4.10	Höhlengehölz	Langi Höhli
4.11	Höhlengehölz	Chleizelgli
4.13	Höhlengehölz	Schmittehöhli
4.14	Hochhecke	Landstross
4.15	Niederhecke	Haldeloch
4.18	Feldgehölz	Wolfgalge
4.19	Hochhecke	Autobahn
4.21	Hochhecke	Kymshof
4.22	Feldgehölz	Obere Hofmeeli
4.24	Hochhecke	Reservoir Rüti
4.27	Hochhecke	Ziegelacher
4.28	Hochhecke	Schiesstand
4.29	Hochhecke	Obere Hofmeeli
4.30	Hochhecke	Werkhof
4.31	Hochhecke	Unteri Schalle

### D2 Einzelbäume

Nr.	Objekt	Orts- / Standortsbezeichnung
5.1	„Vier Linden“	Pfadiareal
5.2	Nussbaum	Eisenbahnbrücke Giesserebe
5.4	Linde	bei Punkt 318
5.5	Grosse Eiche	in der Talmatt
5.6	Markanter Elsbeerbaum	im Sunneberg
5.7	Vierstämmige Linde	am 6. Weg im Sunneberg
5.8	Eiche	Wolfhöhlifeld
5.9	2 Eichen	Giesserebe
5.10	Linde	Hinter den Eie