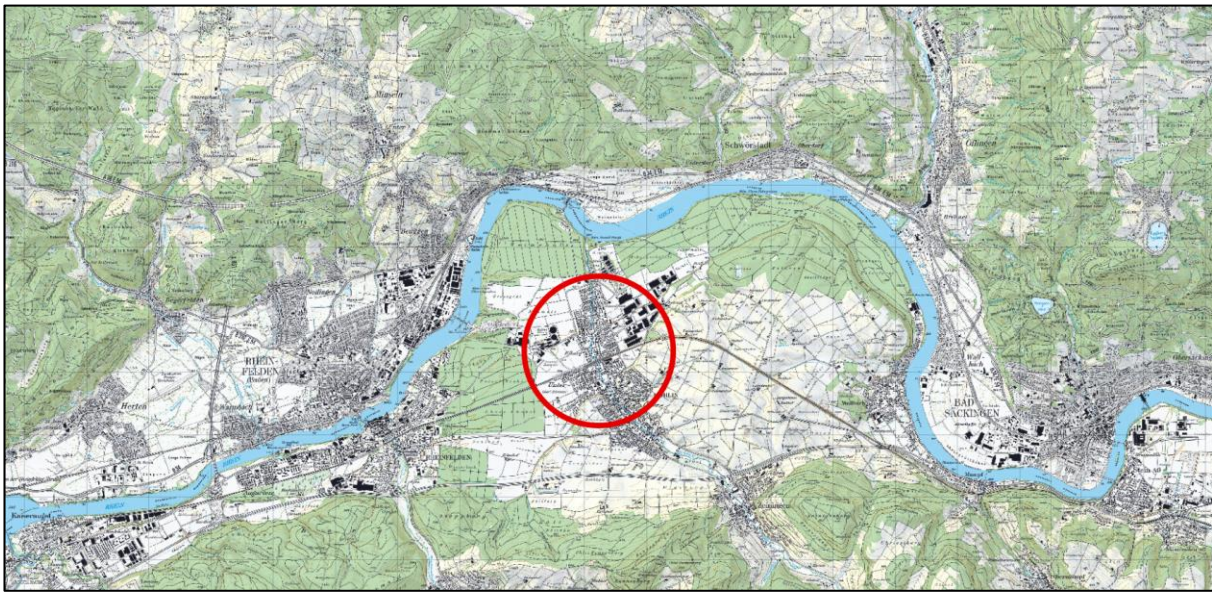
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2020

gemäss § 15 BauG

Version für Mitwirkung / Vorprüfung

Weitere verbindliche Bestandteile:
Teiländerung Bauzonenplan (BZP) Siedlung Nord; Siedlung Süd im Mst. 1:2'500
Teiländerung Kulturlandplan (KLP) Möhlin Nord/Möhlin Süd; Möhlin Rhein; Gebiet Ruchrai; Möhlin Süd im Mst. 1:5'000



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	……..	bis:	……..
Vorprüfungsbericht vom:	……..		
Öffentliche Auflage vom:	……..	bis:	……..

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Proj. Nr.	14-19-001-00
Datum	30.09.2020
Rev. Dat.	--
Bearbeitung	ebu / bgl

f:\daten\m4\19-001-00\19-001-01\04_ber\01_bno\bno_moehlin_synopse_200930.docx

metron

Stahlrain 2 5201 Brugg info@metron.ch T +41 56 460 91 11
Postfach Schweiz www.metron.ch F +41 56 460 91 00

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung genehmigt durch den Regierungsrat am 23. Februar 2011 / 25. April 2012.

rot / unterstrichen Änderungen gegenüber rechtskräftiger BNO
schwarz: bestehend

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
	§ 7a Planungsmehrwert	Neu eingefügt
	[1] 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.	Neu eingefügt
	[2] Der Gemeinderat ist berechtigt, für Um- und Aufzonungen sowie für andere Planungsvorteile, 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.	Neu eingefügt

Rechtskräftige BNO Möhlin	**Teilrevidierte BNO Möhlin**	**Bemerkungen**
	[3] Die Gemeinde erlässt zur Sicherstellung einer rechtgleichen Praxis eine Richtlinie.	Neu eingefügt
§ 8 Bauzonen		
[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:		Keine Änderung

rechtskräftige BNO:

Bauzone	***Voll-geschosse***	***Nutzungsziffer***	***max. Gebäudehöhe***	***Grenz-abstand***	***ES***	***§§***
Kernzone 2 (K2)	2	0.6	o	4.5 m (x)	III	*§ 11*
Arbeitszone I Nord (A I-N)	-	-	12 m	6 m	III	*§ 15*
Arbeitszone I Süd (A I-S)	-	-	9 m	6 m	III	*§ 15*

teilrevidierte BNO:

Bauzone	***Voll-geschosse***	***Ausnützungsziffer***	***Flachdach***	***Schrägdach***		***Grenz-abstand***	***ES***	***§§***
			max. Gesamthöhe - Fassadenhöhe für Seitenfassade	*max. Gesamthöhe*	*max. traufseitige Fassadenhöhe*			
Kernzone 2 (K2)	2	0.6 (x)	o	o	o	4.5 m (x)	III	*§ 11*
Arbeitszone I Nord (A I-N)	-	-	15.5 m	15.5 m	12.5 m	6 m	III	*§ 15*
Arbeitszone I Süd (A I-S)	-	-	12.5 m	12.5 m	9.5 m	6 m	III	*§ 15*

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[2] Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.		Keine Änderung
[3] In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		Keine Änderung
[4] 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 Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.		Keine Änderung
§ 9 Kernzonen		
[1] Die Kernzonen sind bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind Spielsalons, Dancings und ähnliche Betriebe. Periodische Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen etc. sind möglich.	[1] Die Kernzonen sind bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 3‘000 m^2 pro Betrieb aufweisen. Nicht zulässig sind Spielsalons, Dancings und ähnliche Betriebe. Periodische Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen etc. sind möglich.	Ergänzung maximale Nettoladenfläche

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[2] In den Kernzonen können die gewerblich genutzten Erdgeschossflächen (exkl. Lagerflächen) ohne Anrechenbarkeit im Dachgeschoss kompensiert werden.	[2] In den Kernzonen können die gewerblich genutzten Erdgeschossflächen (exkl. Lagerflächen) ohne Anrechenbarkeit im obersten Geschoss kompensiert werden.	Präzisierung Formulierung
[3] Bei Neubauten in den Kernzonen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nicht zulässig.		Keine Änderung
	[4] Für die Beurteilung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine Fachkommission Kernzonen ein. Zur Definition der Aufgaben, Zusammensetzung, Amtsdauer, des Geschäftsgangs und der Sekretariatsführung erlässt der Gemeinderat eine Richtlinie.	Neu eingefügt
	[5] 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.	Neu eingefügt
[4] Innerhalb der Kernzone ist für alle Solareinrichtungen ein Baugesuch einzureichen. Bei der Beurteilung des Baugesuchs stützt sich der Gemeinderat auf das aktuell gültige kantonale Merkblatt „Solaranlagen im Baugebiet“.	[6] 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.	Ergänzung Anforderungen Solaranlagen in Kernzonen

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[5] Bei der Beurteilung der Einpassung von Bauvorhaben in die Kernzonen gelten Ortsbild und Wohnqualität als gleichwertige Interessen.		Aufhebung
	[7] 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.	Neu eingefügt
§ 10 Kernzone 1 (K1)		
[1] 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 u.a. die folgenden Kriterien: Bauvolumen, Dachneigung, Proportionen von Dachaufbauten, First- und Traufhöhen, Firstrichtung, Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung sowie das Ausmass und Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen.	[1] 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 u.a. die folgenden Kriterien: Bauvolumen, Dachneigung, Proportionen von Dachaufbauten, giebel- und traufseitige Fassadenhöhen, Firstrichtung, Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung sowie das Ausmass und Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen.	Anpassung an Definition Baubegriffe IVHB

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[2] Bestehende Bauten, Vorgärten und Vorplätze sind zu erhalten. Sie dürfen in Anlehnung an die vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl und Ausnützungsziffer im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur umgebaut und unter Wahrung nachbarlicher Interessen darf ihre Nutzung verändert werden.	[2] Bestehende Bauten, Vorgärten und Vorplätze sind zu erhalten. Sie dürfen in Anlehnung an die vorhandenen giebel- und traufseitige Fassadenhöhen, unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl und Ausnützungsziffer im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur umgebaut und unter Wahrung nachbarlicher Interessen darf ihre Nutzung verändert werden.	Anpassung an Definition Baubegriffe IVHB
[3] Ersatzbauten müssen sich im Rahmen der vorhandenen Stellung und Gebäudeform bewegen. Sie dürfen die ursprüngliche Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.		Keine Änderung
[4] Der Gemeinderat kann Neubauten ausnahmsweise bewilligen, wenn diese das Ortsbild ergänzen. Dabei ist eine gute Gesamtwirkung gemäss Absatz 1 zwingend.		Keine Änderung
[5] Für Neubauten sind bei Einzelbauweise 2, in Hanglage talseits 3 Geschosse zulässig.	[5] Für Neubauten sind bei Einzelbauweise 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden an Hanglage darf ein Untergeschoss auf der Talseite auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden.	Präzisierung Formulierung
[6] Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.		Keine Änderung

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
§ 11 Kernzone 2 (K2)		
[1] Die Kernzone K2 umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Stellung der Gebäude weitgehend erhalten sind.		Keine Änderung
[2] 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.		Keine Änderung
[3] Bestehende Bauten dürfen unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen 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.	[3] Bestehende Bauten dürfen unter Wahrung der vorhandenen giebel- und traufseitigen 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.	Anpassung an Definition Baubegriffe IVHB
[4] Ersatzbauten sollten sich im Rahmen der vorhandenen Stellung und Gebäudeform bewegen. Sie müssen sich in das Ortsbild integrieren und dürfen die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.		Keine Änderung

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[5] Neubauten sind zulässig. Bei Einzelbauweise sind 2, in Hanglage talseits 3 Geschosse zulässig.	[5] 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.	Präzisierung Formulierung
§ 12a Zentrumszone (Z3)		
[1] Die Zentrumszone dient der Aufwertung und Stärkung des Zentrums. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen und für Wohnen. Zulässig sind mässig störende Betriebe.	[1] 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 Nettoladenfläche von maximal 3‘000 m^2 pro Betrieb, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen, weitere publikumsorientierte Nutzungen und für Wohnen. Zulässig sind mässig störende Betriebe.	Ergänzung maximale Nettoladenfläche
[2] 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 weglei-tende Aussagen u.a. zu Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthalten.		Keine Änderung

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[3] Im Erdgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum (Strassenraum und Allmend) abgewandten Seiten zulässig. Die Erdgeschosskote ist auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.		Keine Änderung
[4] Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich auf eine städtebaulich einwandfreie Gemeinschaftslösung auszurichten. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.		Keine Änderung
§ 13 Wohnzone W1, W2, W3, W4		
[1] Die Wohnzonen W1, W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.		Keine Änderung
[2] In den Zonen W1 und W2 dürfen Gebäude an Hanglagen talseits ein zusätzliches Geschoss aufweisen.	[2] In den Zonen W1 und W2 darf bei Gebäuden an Hanglage ein Untergeschoss auf der Talseite auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden.	Präzisierung Formulierung
	[3] In den Wohnzonen W2 und W3, innerhalb der ersten Bautiefe der Bahnhofsstrasse, sind Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von maximal 300 m^2 pro Betrieb zulässig.	Neu eingefügt

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
§ 14 Wohn- und Arbeitszone		
Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.	Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von maximal 500 m^2 pro Betrieb sind zulässig.	Ergänzung maximale Nettoladenfläche
§ 15 Arbeitszone I		
[1] Die Arbeitszonen I sind für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Arbeitsextensive Nutzungen wie beispielsweise Lagerhäuser oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.		
[2] In den Arbeitszonen I sind Wohnungen nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.		
[3] 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.		
[4] 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)		

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[5] In den Arbeitszonen I Nord und Süd sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs über 500 m2 nicht zulässig. Tankstellenshops oder ähnliche Nutzungen sind nicht zulässig.	[5] In den Arbeitszonen I Nord und Süd sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von maximal 500 m^2 zulässig. Tankstellenshops oder ähnliche Nutzungen sind nicht zulässig. In der Arbeitszone I Dorf ist im Bereich angrenzend an die Hauptstrasse eine Nettoladenfläche von maximal 3000 m^2 pro Betrieb zulässig.	Ergänzung maximale Nettoladenfläche
§ 16 Arbeitszone II		
[1] In der Arbeitzone 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. Nicht gestattet sind Verkaufsflächen über 300 m2.	[1] In der Arbeitzone 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^2 Nettoladenfläche pro Gebäude oder Betrieb zulässig.	Präzisierung Formulierung
[2] Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Flachdächer von Neu- und Ersatzbauten sind extensiv zu begrünen.	[2] 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.	Präzisierung Formulierung
[3] Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.		Keine Änderung

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[4] Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.15, wobei mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten sind.		Keine Änderung
§ 17d Arbeits- und Wohnzone Bata Park		
[1] 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.		Keine Änderung
[2] Gestützt auf die Empfehlungen der Kommission Bata Park erlässt der Gemeinderat ein Richtkonzept, welches Volumen, Gebäudestellung, Erschliessung und Freiraumanforderungen näher regelt.		Keine Änderung
[3] Der Wohnanteil ist auf maximal 30% der Gesamtnutzfläche begrenzt. Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sind gesamthaft auf maximal 500 m² begrenzt. Arbeitsextensive Nutzungen wie beispielsweise Lagerhäuser oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.	[3] Der Wohnanteil ist auf maximal 30% der Gesamtnutzfläche begrenzt. Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sind gesamthaft auf eine maximale Nettoladenfläche von 500 m² begrenzt, zusätzlich sind im Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort bis 350 m^2 Nettoladenfläche pro Gebäude oder Betrieb zulässig. Arbeitsextensive Nutzungen wie beispielsweise Lagerhäuser oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.	Ergänzung maximale Nettoladenfläche

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
3.2 Landwirtschaftszone		
§ 25 Bauten in der Landwirtschaftszone		
[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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.		Keine Änderung
[2] Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.	[2] Für Wohngebäude sind 2 Geschosse 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.	Anpassung an Definition Baubegriffe IVHB
§ 26 Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei		
[1] 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.		Keine Änderung
[2] In der Spezialzone Gärtnerei sind Bauten für den Wohnbedarf im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV zulässig.		Keine Änderung

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[3] Für Gebäude gilt eine max. Gebäudehöhe von 7 m und ein Grenzabstand von 4 m.	[3] Für Gebäude gilt eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 7 m und ein Grenzabstand von 4 m.	Anpassung an Definition Baubegriffe IVHB
[4] 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.		Keine Änderung
[5] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.		Keine Änderung
3.4 Überlagerte Schutzzonen		
	§ 31a Gewässerraumzone	Neu eingefügt
	[1] Die Gewässerraumzone GWR ist der Grundnutzungszone überlagert.	Neu eingefügt
	[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.	Neu eingefügt

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
3.5 Schutzobjekte		
§ 33 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz		
[1] 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~~n~~ 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.		Redaktionelle Anpassung
4. Definitionen		
4.1 Gewerbe		
	§ 38a Nettoladenfläche	Neu eingefügt
	Die Nettoladenfläche entspricht dem Begriff Verkaufsfläche gemäss der VSS-Norm SN 640 281.	Neu eingefügt
§ 39 Abstand gegenüber Kulturland		
[1] Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.	[1] Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.00 Meter und für Kleinbauten ein Abstand von 2.00 Meter einzuhalten.	Präzisierung Formulierung

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[2] Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.		Keine Änderung
§ 40 Grenz- und Gebäudeabstände		
[1] Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.		Keine Änderung
[2] Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken, welche den Grenzabstand nicht einhalten, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand entsprechend reduzieren.		Keine Änderung
	§ 40a Abstand gegenüber Strassen	Neu eingefügt
	[1] Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, dürfen Parkfelder und Böschungen entlang von Gemeinde- und Privatstrassen auf das Strassenmark gesetzt werden.	Neu eingefügt
	[2] Für Kleinbauten gilt gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von 4 m, gegenüber von öffentlichen und privaten Fusswegen ein Abstand von 2 m.	Neu eingefügt

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
	[3] Für Unterniveau- und unterirdische Bauten, die als Parkierungsanlage dienen, gilt gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von 50 cm.	Neu eingefügt
	[4] Für Velounterstände in Leichtbauweise, Schwimmbäder und Anlagen der Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kältetechnik gilt gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen sowie gegenüber von öffentlichen und privaten Fusswegen ein Abstand von 2 m.	Neu eingefügt
	4.4 Gebäude am Hang	Neu eingefügt
	§ 41a Hang	Neu eingefügt
	Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10%.	Neu eingefügt

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
§ 47 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume		
[1] Für Neubauten gelten folgende Masse: a) Wohn- Schlaf und Arbeitsräume: Raumhöhe Vollgeschoss mind. 2.30 m Raumhöhe Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m2 Fläche Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Dachflächenfenster auf 1/15 der Bodenfläche Lüftungsfläche reduzierbar b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern: - Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie Wohnung) - Keller für jede 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m2 - Keller für jedes weitere Zimmer 1 m2 zusätzlich	[1] Für Neubauten gelten folgende Masse: a) Wohn- Schlaf und Arbeitsräume: Lichte Höhe Vollgeschoss ≥ 2,4 m Lichte Höhe Dachgeschoss ≥ 2,4 m auf mind. 5 m2 Fläche Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern: - Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie Wohnung) - Keller für jede 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m2 - Keller für jedes weitere Zimmer 1 m2 zusätzlich	Anpassung an Definition Baubegriffe IVHB

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
§ 50 Velos, Kinderwagen	***§ 50 Abstellräume in Mehrfamilienhäusern***	
In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.	In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Spielgeräte (Kindervelos), Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.	Anpassung an Definition MBNO
§ 51 Spielplätze	***§ 51 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen***	
[1] Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.	[1] 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.	Anpassung an Definition MBNO
[2] Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.		Keine Änderung
§ 54 Aussenraum und Umgebungsgestaltung		
[1] 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.	[1] 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.	Redaktionelle Bereinigung, Auslagerung der Bestimmung zur Bodenversiegelung in § 54 Abs. 3.

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
[2] Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.	[2] 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.	Ergänzung Bestimmung gem. MBNO. Entscheid AG T-NuPla 13. Juni 19 Ergänzung Bestimmung natürliche Materialien im Aussenraum. Entscheid Abteilung Bau und Umwelt 23. September 20
	[3] Die Versiegelung von Aussenflächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf ein Minimum zu beschränken	Übernahme von Abs. 1 in einen eigenen Absatz, Ergänzung Bestimmung Steingärten. Entscheid Abteilung Bau und Umwelt 23. September 20
	[4] Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Nicht zulässig sind invasive Neophyten.	Neu eingefügt
	[5] Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.	Neu eingefügt
	§ 57a Lichtemissionen	
	[1] Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.	Neu eingefügt

Rechtskräftige BNO Möhlin	Teilrevidierte BNO Möhlin	Bemerkungen
	[2] Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objekt-strahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.	Neu eingefügt
	[3] 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.	Neu eingefügt