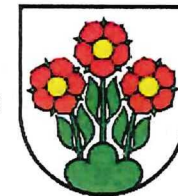




Kanton Aargau



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung



Gemeinde Sins

## Teiländerung Nutzungsplanung Oberalikon, Holderstock und Ausnützungsziffer

Gemäss § 15 BauG

Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO vom 23. Oktober 2013 in **rot**.

| Kantonale Vorprüfung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mitwirkung und Öffentliche Auflage | Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                     | Genehmigung |                       |  |  |         |         |            |          |         |            |         |     |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|--|--|---------|---------|------------|----------|---------|------------|---------|-----|------------|
| <p>Mitwirkung vom: 09.03.2024 bis 08.04.2024</p> <p>Vorprüfungsbericht vom: 08.02.2024</p> <p>Öffentliche Auflage vom: 09.03.2024 bis 08.04.2024</p> <p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 05.06.2024</p> <p>Der Gemeindeammann: <br/>Josef Huwiler</p> <p>Der Gemeindeschreiber: <br/>Marcel Villiger</p> |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                       |  |  |         |         |            |          |         |            |         |     |            |
| <p>Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat</p> <p>RRB Nr. 2024-001395 vom 13.11.2024<br/>mit Änderungen/Auflagen</p> <p>Im Auftrag der Staatskanzlei<br/>Aarau, den 13.01.2025</p> <p><b>ÄNDERUNG Nr. 1</b><br/>zu Bno/Bo/No vom 26.3.2014</p>                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                       |  |  |         |         |            |          |         |            |         |     |            |
| <p><br/>KIP<br/>SIEDLUNGSPLAN</p> <p>Abteilung Raumentwicklung BVU</p> <p>KIP SIEDLUNGSPLAN AG<br/>5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch</p> <p>SWISO zertifiziert ISO 9001</p>                                                                                                                                                                              |                                    | <table border="1"><tr><td>Projekt-Nr. SI4033R00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Projekt</td><td>LUC/DUS</td><td>03.01.2023</td></tr><tr><td>Verfasst</td><td>LUC/DUS</td><td>18.07.2024</td></tr><tr><td>Geprüft</td><td>DUS</td><td>18.07.2024</td></tr></table> |             | Projekt-Nr. SI4033R00 |  |  | Projekt | LUC/DUS | 03.01.2023 | Verfasst | LUC/DUS | 18.07.2024 | Geprüft | DUS | 18.07.2024 |
| Projekt-Nr. SI4033R00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                       |  |  |         |         |            |          |         |            |         |     |            |
| Projekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | LUC/DUS                            | 03.01.2023                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                       |  |  |         |         |            |          |         |            |         |     |            |
| Verfasst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | LUC/DUS                            | 18.07.2024                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                       |  |  |         |         |            |          |         |            |         |     |            |
| Geprüft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | DUS                                | 18.07.2024                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                       |  |  |         |         |            |          |         |            |         |     |            |

| Rechtskräftige BNO vom 23. Oktober 2013                                                                                                                        |                            |               |          |           | Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)                                                                                                 |                                                 |               |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------|
| [...]                                                                                                                                                          |                            |               |          |           | [...]                                                                                                                              |                                                 |               |           |           |
| 4. Bauvorschriften                                                                                                                                             |                            |               |          |           | 4. Bauvorschriften                                                                                                                 |                                                 |               |           |           |
| 4.1 Definitionen                                                                                                                                               |                            |               |          |           | 4.1 Definitionen                                                                                                                   |                                                 |               |           |           |
| § 37 Ausnützungsziffer (AZ)                                                                                                                                    |                            |               |          |           | § 37 Ausnützungsziffer (AZ)                                                                                                        |                                                 |               |           |           |
| Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach den kantonalen Vorgaben. Unbeheizte Hobby- und Bastelräume in Untergeschossen werden nicht angerechnet. |                            |               |          |           | <sup>1</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer. |                                                 |               |           |           |
| [...]                                                                                                                                                          |                            |               |          |           | [...]                                                                                                                              |                                                 |               |           |           |
| Anhang II Liste der Schutzobjekte                                                                                                                              |                            |               |          |           | Anhang II Liste der Schutzobjekte                                                                                                  |                                                 |               |           |           |
| [...]                                                                                                                                                          |                            |               |          |           | [...]                                                                                                                              |                                                 |               |           |           |
| B Kommunale Schutzobjekte                                                                                                                                      |                            |               |          |           | B Kommunale Schutzobjekte                                                                                                          |                                                 |               |           |           |
| B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 29 BNO                                                                                                                        |                            |               |          |           | B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 29 BNO                                                                                            |                                                 |               |           |           |
| [...]                                                                                                                                                          |                            |               |          |           | [...]                                                                                                                              |                                                 |               |           |           |
| Nr. im Plan (rot) / (Kurzinventar-Nr.)                                                                                                                         | Objekt                     | Strasse/Nr.   | Geb.-Nr. | Parz.-Nr. | Nr. im Plan (rot) / (Kurzinventar-Nr.)                                                                                             | Objekt                                          | Strasse/Nr.   | Geb.-Nr.  | Parz.-Nr. |
| 1.07 (943)                                                                                                                                                     | Wohnhaus<br>Kurz nach 1840 | Holderstock 2 | 108      | 3286      | 1.07 (943)                                                                                                                         | Wohnhaus mit Schopf-<br>anbau<br>Kurz nach 1840 | Holderstock 2 | 108 / 109 | 3286      |
|                                                                                                                                                                |                            |               |          |           | 1.49                                                                                                                               | Vielzweckbau<br>Um 1840                         | Holderstock 3 | 105       | 3320      |

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwe  
Abteilung Raumentwicklung

## Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 26. März 2014

Der Staatsschreiber:

Mitwirkung / Mitwirkungsbericht vom:

7. November 2011

Vorprüfungsbericht vom:

15. Februar 2013

Öffentliche Auflage vom:

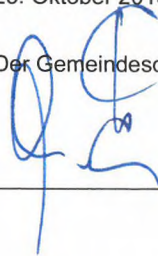
4. März 2013 bis 2. April 2013

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

23. Oktober 2013

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt am:

metron

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg  
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00  
Info@metron.ch

| Inhaltsverzeichnis                                        | Seite |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| 1. Geltungsbereich .....                                  | 5     |
| § 1 Geltungsbereich.....                                  | 5     |
| § 2 Übergeordnetes Recht.....                             | 5     |
| 2. Raumplanung .....                                      | 6     |
| § 3 Planungsziele.....                                    | 6     |
| § 4 Sondernutzungsplanung .....                           | 6     |
| § 5 Weitere Planungsinstrumente .....                     | 7     |
| § 6 Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung ..... | 8     |
| 3. Zonenvorschriften.....                                 | 9     |
| 3.1 Bauzonen .....                                        | 9     |
| § 7 Bauzonen.....                                         | 9     |
| § 8 Wohnzonen.....                                        | 11    |
| § 9 Wohn- und Gewerbezone .....                           | 11    |
| § 10 Zentrumszone .....                                   | 11    |
| § 11 Kernzone Oberdorf .....                              | 12    |
| § 12 Kernzone Aussendörfer .....                          | 12    |
| § 13 Gewerbezone.....                                     | 13    |
| § 14 Arbeitszone .....                                    | 13    |
| § 15 Zone für öffentliche Bauten- und Anlagen.....        | 14    |
| § 16 Grünzone .....                                       | 14    |
| § 17 Hochwassergefahrenzone .....                         | 14    |
| 3.2 Landwirtschaftszone.....                              | 16    |
| § 18 Landwirtschaftszone .....                            | 16    |
| § 19 Bauten in der Landwirtschaftszone .....              | 16    |
| § 20 Speziallandwirtschaftszone .....                     | 17    |
| § 21 Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL).....      | 17    |
| 3.3 Naturschutzzonen .....                                | 18    |
| § 22 Naturschutzzonen im Kulturland .....                 | 18    |
| 3.4 Überlagerte Schutzzonen .....                         | 19    |
| § 23 Landschaftsschutzzone .....                          | 19    |
| § 24 Naturschutzzone Wald.....                            | 19    |
| § 25 Auenregenerationszone .....                          | 20    |
| § 26 Fördergebiete Hochstammobstbäume .....               | 21    |
| 3.5 Schutzobjekte.....                                    | 21    |
| § 27 Naturobjekte.....                                    | 21    |
| § 28 Unterhalt und Pflege .....                           | 22    |
| § 29 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz.....        | 23    |

|      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| § 30 | Kulturobjekte .....                                | 24 |
| 3.6  | Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG .....             | 24 |
| § 31 | Weilerzone .....                                   | 24 |
| § 32 | Spezialzone Küttig .....                           | 26 |
| § 33 | Spezialzone Tönihof .....                          | 26 |
| § 34 | Spezialzone Hinterbrand .....                      | 26 |
| § 35 | Spezialzone Pferdesport Hestar-Hof .....           | 27 |
| § 36 | Erholungszone Reuss .....                          | 27 |
| 4.   | Bauvorschriften .....                              | 29 |
| 4.1  | Definitionen .....                                 | 29 |
| § 37 | Ausnutzungsziffer (AZ) .....                       | 29 |
| § 38 | Baumassenziffer (BZ), Grünflächenziffer (GZ) ..... | 29 |
| § 39 | Gewerbe .....                                      | 29 |
| § 40 | Arealüberbauungen .....                            | 29 |
| 4.2  | Abstände .....                                     | 29 |
| § 41 | Strassenabstand .....                              | 29 |
| 4.3  | Baureife und Erschliessung .....                   | 30 |
| § 42 | Landumlegung .....                                 | 30 |
| 4.4  | Benützung von Privateigentum .....                 | 30 |
| § 43 | Benützung von Privateigentum .....                 | 30 |
| 4.5  | Technische Bauvorschriften .....                   | 30 |
| § 44 | Allgemeine Anforderungen .....                     | 30 |
| § 45 | Energiesparmassnahmen .....                        | 31 |
| 4.6  | Wohnhygiene .....                                  | 31 |
| § 46 | Ausrichtung der Wohnungen .....                    | 31 |
| § 47 | Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume .....        | 31 |
| § 48 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....        | 32 |
| 4.7  | Ausstattung .....                                  | 32 |
| § 49 | Velos, Kinderwagen .....                           | 32 |
| § 50 | Balkone, Geländer .....                            | 32 |
| § 51 | Spielplätze .....                                  | 32 |
| § 52 | Containerplätze .....                              | 32 |
| § 53 | Sicherheit im öffentlichen Raum .....              | 32 |
| 5.   | Schutzvorschriften .....                           | 34 |
| 5.1  | Ortsbild- und Denkmalschutz .....                  | 34 |
| § 54 | Ortsbildschutz .....                               | 34 |
| § 55 | Umgebungsschutz bei Denkmalobjekten .....          | 34 |
| § 56 | Bauberatung .....                                  | 34 |

|                                                              |                                                     |    |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----|
| § 57                                                         | Begutachtung .....                                  | 34 |
| § 58                                                         | Aussenraumgestaltung .....                          | 35 |
| § 59                                                         | Dachgestaltung .....                                | 35 |
| § 60                                                         | Aussenantennen, Parabolspiegel .....                | 36 |
| § 61                                                         | Solaranlagen .....                                  | 36 |
| § 62                                                         | Materialablagerungen .....                          | 37 |
| § 63                                                         | Ruinen, Baulücken .....                             | 37 |
| 5.2                                                          | Umweltschutz .....                                  | 37 |
| § 64                                                         | Einwirkungen .....                                  | 37 |
| § 65                                                         | Lärmschutz .....                                    | 37 |
| § 66                                                         | Luftreinhaltung .....                               | 37 |
| 6.                                                           | Vollzug und Verfahren .....                         | 38 |
| 6.1                                                          | Zuständigkeit .....                                 | 38 |
| § 67                                                         | Zuständigkeit .....                                 | 38 |
| 6.2                                                          | Gebühren .....                                      | 38 |
| § 68                                                         | Gebühren .....                                      | 38 |
| 7.                                                           | Schluss- und Übergangsbestimmungen .....            | 39 |
| § 69                                                         | Übergangsbestimmung .....                           | 39 |
| § 70                                                         | Aufhebung bisherigen Rechts .....                   | 39 |
| Anhang I                                                     | .....                                               | 40 |
| Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 2 BNO                           | .....                                               | 40 |
| Anhang II                                                    | .....                                               | 41 |
| Liste der Schutzobjekte                                      | .....                                               | 41 |
| Anhang III                                                   | .....                                               | 45 |
| Liste der rechtsgültigen Sondernutzungspläne                 | .....                                               | 45 |
| Anhang IV                                                    | .....                                               | 46 |
| Gebührenreglement für Raumplanung, Bauwesen und Umweltschutz | .....                                               | 46 |
| § 1                                                          | Bausachen .....                                     | 46 |
| § 2                                                          | Brandschutz, Feuerschau .....                       | 47 |
| § 3                                                          | Umweltschutz .....                                  | 47 |
| § 3 <sup>bis</sup>                                           | Hochwasserschutz .....                              | 47 |
| § 4                                                          | Energiesparmassnahmen .....                         | 47 |
| § 5                                                          | Zivilschutz .....                                   | 47 |
| § 6                                                          | Dauerverlängerung für Gastwirtschaftsbetriebe ..... | 48 |
| § 7                                                          | Berechnung der Gebühren nach Aufwand .....          | 48 |
| § 8                                                          | Fälligkeit, Verrechnung .....                       | 48 |

# 1. Geltungsbereich

## § 1

<sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- 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>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### § 3

#### **Planungsziele**

<sup>1</sup>Die Ziele der BNO mit der rechtlichen Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:

- a) die Ausscheidung und Definition des Baugebiets und des Kulturlandes;
- b) die wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Nutzung und Erschliessung des Baugebiets;
- c) die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen;
- d) die Förderung einer guten Siedlungs-, Wohn-, Freiraum- und Architekturqualität;
- e) die Pflege des Ortsbildes;
- f) die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten;
- g) der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen Einwirkungen.
- h) die aktive Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und dem Regionalplanungsverband.

<sup>2</sup>Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup>Die Planungsziele der BNO sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

### § 4

#### **Sondernutzungsplanung**

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

<sup>2</sup>Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I der BNO.

<sup>3</sup>Bei Bedarf können weitere Erschliessungs- und Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. In diesem Fall kann der Gemeinderat Vorgaben bezüglich Erschliessung, Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung festlegen.

<sup>4</sup>Ist eine zweckmässige Unterteilung des Planungsgebiets möglich, können mehrere Erschliessungs- oder Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte Gebiet nicht negativ betroffen wird und die Zielvorgaben auch bei etappierter Planung erreicht werden können.

<sup>5</sup>Als Grundlage für Gestaltungspläne ist von den Grundeigentümern in einem qualifizierten Konkurrenzverfahren zwingend ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept ausarbeiten zu lassen. Die Gemeinde ist in das Verfahren mit einzubeziehen.

<sup>6</sup>Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Geschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>7</sup>Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne Erschliessungs- oder Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben bzw. den Zielvorgaben aus Abs. 2 nicht widersprechen.

## § 5

<sup>1</sup>Zu den weiteren Planungsinstrumenten gehören Leitbilder, Inventare, Grundlagenpläne, Richtpläne und Konzepte.

**Weitere  
Planungsinstrumente**

<sup>2</sup>Die Leitbilder, Inventare und die Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie sind für die Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben beizuziehen.

<sup>3</sup>Richtpläne und Konzepte zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Festlegungen zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie usw. oder für bestimmte Gebiete.

<sup>4</sup>Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und verabschiedet (Behördenverbindlichkeit). Sie haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen als Grundlage von Sondernutzungsplanungen.

## § 6

### **Perimeter Siedlungs- und Strassenraum- gestaltung**

<sup>1</sup>Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dienen der Aufwertung stark belasteter Strassenabschnitte.

<sup>2</sup>Gestützt auf § 5 BNO legt der Gemeinderat in Abstimmung mit dem zuständigen kantonalen Departement Ziele und Massnahmen zur Aufwertung der Strassen- und öffentlichen Freiräume und zur Verbesserung der Wohnqualität in einem Entwicklungsrichtplan (ERP) fest. Der ERP dient als Grundlage für nachfolgende Planungen (z. B. Betriebs- und Gestaltungskonzepte) bzw. zur Prüfung von Bauvorhaben. Für detaillierte Festlegungen kann ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden.

## 3. Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

#### § 7

<sup>1</sup> Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### **Bauzonen**

| Zone                                       | Abkürzung | Farbe im Plan                 |
|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| Wohnzone am Hang                           | W1        | gelb                          |
| Wohnzone 2 Geschosse                       | W2        | orange                        |
| Wohnzone 3 Geschosse                       | W3        | rot                           |
| Wohn- und Gewerbezone<br>2 Geschosse       | WG2       | orange,<br>violette Schraffur |
| Wohn- und Gewerbezone<br>3 Geschosse       | WG3       | rot, violette Schraffur       |
| Zentrumszone                               | Z         | dunkelbraun                   |
| Kernzone Oberdorf                          | KO        | braun                         |
| Kernzone Aussendörfer                      | KA        | sand                          |
| Gewerbezone                                | G         | violett                       |
| Arbeitszone                                | A         | blau                          |
| Zone für öffentliche Bauten<br>und Anlagen | OeBA      | grau                          |
| Grünzone                                   | GR        | grün                          |

<sup>2</sup> In den Bauzonen gelten folgende Massvorschriften und Zuordnungen:

| Zone | Ausstützungsziffer (AZ) | Baumassenziffer (BZ) | kleiner Grenzabstand | grosser Grenzabstand | Vollgeschosse | Gesamthöhe h | max. Gebäudelänge | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV | § gemäss BNO |
|------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|--------------|-------------------|----------------------------------|--------------|
| W1   | 0.4                     |                      | 4 m                  | 8 m                  | 2             | 10.5 m       | 15 m x            | II                               | 8            |
| W2   | 0.5                     |                      | 4 m                  | 8 m                  | 2             | 11.0 m       | 20 m x            | II                               | 8            |
| W3   | 0.6                     |                      | 5 m                  | 10 m                 | 3             | 15.0 m       | 25 m x            | II                               | 8            |
| WG2  | 0.6                     |                      | 5 m                  | 10 m                 | 2             | 11.0 m       | 25 m x            | III                              | 9            |
| WG3  | 0.7                     |                      | 5 m                  | 10 m                 | 3             | 15.0 m       | 35 m x            | III                              | 9            |
| Z    | 0.8 x                   |                      | 4 m x                |                      | 4             | 17.0 m       |                   | III                              | 10           |
| KO   | 0.8 x                   |                      | 4 m x                |                      | 3             | 15.0 m       |                   | III                              | 11           |
| KA   | 0.7 x                   |                      | 4 m x                |                      | 3             | 15.0 m       |                   | III                              | 12           |
| G    |                         | 3.0 x                | 4 m x                |                      | o             | 15 m x       |                   | III                              | 13           |
| A    |                         |                      | o                    |                      | o             | o            |                   | IV                               | 14           |
| OeBA |                         |                      | o                    |                      | o             | o            |                   | III                              | 15           |
| GR   |                         |                      |                      |                      |               |              |                   | III                              | 16           |

<sup>3</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 Erhöhungen dieser Richtwerte zulassen, sofern der Zonenweck nicht beeinträchtigt wird. Er kann Abweichungen (Erhöhungen oder Reduktionen) anordnen, um insbesondere eine bessere Einordnung ins Ortsbild sicherzustellen.

<sup>4</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

**§ 8**

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

**Wohnzonen**

<sup>2</sup>In der W1 sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

<sup>3</sup>In der W2 sind verdichtete Wohnsiedlungen, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig.

<sup>4</sup>In der W3 sind nur Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

**§ 9**

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für bestehende landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, im Maximum 500 m<sup>2</sup>.

**Wohn- und  
Gewerbebezonen**

<sup>2</sup>In der Wohn- und Gewerbebezone WG3 zwischen der Luzernerstrasse und der SBB-Eisenbahnlinie sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit insgesamt maximal 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist. Die Baumassenverteilung ist auf das Ortsbild abzustimmen.

**§ 10**

<sup>1</sup>Die Zentrumszone dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung des Ortskerns.

**Zentrums-  
zone**

<sup>2</sup>Sie ist für Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und für Wohnungen bestimmt.

<sup>3</sup>In der Zentrumszone sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche bis 3'000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Baumassenverteilung ist auf das Ortsbild abzustimmen.

<sup>4</sup>Reine Wohnbauten werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

**Kernzone  
Oberdorf****§ 11**

<sup>1</sup>Die Kernzone Oberdorf dient der Erhaltung des Gesamtbilds des historisch gewachsenen Ortskerns. Neu-, Ersatz- und Umbauten sind erlaubt, wenn sie das Ortsbild durch ihre Stellung, Gestaltung, Materialien und Bauvolumen unterstützen und ergänzen.

<sup>2</sup>Sie ist für Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und für Wohnungen bestimmt. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft im Maximum 500 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup>Reine Wohnbauten werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt. In den im Bauzonenplan mit einer Schraffur bezeichneten Gebieten dürfen keine Wohnbauten erstellt werden.

**Kernzone  
Aussendörfer****§ 12**

<sup>1</sup>Die Kernzone Aussendörfer dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der landwirtschaftlich geprägten Aussendörfer. Die Siedlungsstruktur setzt sich aus den Schutzobjekten und den übrigen bestehenden Bauten zusammen.

<sup>2</sup>Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft im Maximum 500 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup>Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Areal "Fenkrieden" dient der Erweiterung der J. Stocker Fensterbau AG. Erfolgt der Baubeginn für eine neue Produktionslinie, welches der Einzonung "Fenkrieden" auf Parzelle Nr. 1214 zu Grunde gelegt wurde, nicht in wesentlichen Teilen bis spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft der Einzonung, so fällt die Einzonung dahin und für das Areal "Fenkrieden" gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 18 BNO.

<sup>4</sup>Zum Schutz bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind in den im Bauzonenplan spezielle bezeichneten Gebieten Wohnnutzungen nicht zulässig ("Kernzone Aussendörfer mit Einschränkungen").

<sup>5</sup>Die Schutzobjekte sind nach den Bestimmungen von § 29 BNO zu behandeln.

<sup>6</sup>Die bestehenden Bauten dürfen nur beseitigt und durch Neubauten ersetzt werden, wenn diese durch Stellung, Gestaltung und Bauvolumen das Ortsbild der Aussendörfer optimal unterstützen und ergänzen.

<sup>7</sup>Der Gemeinderat kann im Einzelfall Abweichungen von den Massvorschriften gemäss § 7 BNO erlauben, oder anordnen, wenn damit eine bessere Gesamtwirkung erreicht wird und keine Interessen Dritter verletzt werden.

### **§ 13**

<sup>1</sup>Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

**Gewerbezone**

<sup>2</sup>Publikums- und verkehrsintensive Einrichtungen wie Läden von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>4</sup>Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze (Verkehrsflächen) sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>5</sup>Die Grünflächenziffer beträgt 0.2.

### **§ 14**

<sup>1</sup>Die Arbeitszone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie Dienstleistungen bestimmt. Stark störende Betriebe sind zulässig.

**Arbeitszone**

<sup>2</sup>Publikums- und verkehrsintensive Einrichtungen wie Läden von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche und Nutzungen mit vergleichbaren Auswirkungen (Kinos, Freizeitanlagen) sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>4</sup>Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze (Verkehrsflächen) sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>5</sup>Für die Arbeitszone erarbeitet die Gemeinde gestützt auf § 5 BNO einen Entwicklungsrichtplan (ERP), der örtliche Festlegungen bezüglich Nutzungsverteilung, Baudichte, Gebäudehöhe, Freiraumgestaltung, Erschliessungsanlagen, Mobilitätsmanagement, Parkplatzbewirtschaftung usw. enthält. Der ERP dient als Grundlage für nachfolgende Planungen bzw. zur Prüfung von Bauvorhaben. Für detaillierte Festlegungen kann ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden.

### **§ 15**

**Zone für  
öffentliche  
Bauten und  
Anlagen**

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

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

### **§ 16**

**Grünzone**

<sup>1</sup>Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, als ökologischer Korridor, als Übergangsfläche zum Kulturland bzw. zum Gewässer, der Erholung und dem Hochwasserschutz.

<sup>2</sup>Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten.

<sup>3</sup>Unmittelbar standortgebundene Anlagen wie Strassen und Werkleitungen für angrenzende Bauzonen, Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### **§ 17**

**Hochwasser-  
gefahrenzone**

<sup>1</sup>Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup>In der HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup>In der HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>4</sup>In der HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausgehen, sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen und mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind und wenn das Schadenspotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

<sup>5</sup>Wer in einer HWZ ist, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

<sup>6</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>7</sup>Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsunterlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

<sup>8</sup>Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 18

##### **Landwirtschaftszone**

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

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

<sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, sofern keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

#### § 19

##### **Bauten in der Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup>Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die 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.

<sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV).

## § 20

<sup>1</sup>Die Speziallandwirtschaftszone SLZ ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

**Speziallandwirtschaftszone**

<sup>2</sup>Im Kulturlandplan werden folgende SLZ ausgedehnt:

| Gebiet                   | Nutzung                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmend / Fenkrieden     | Gemüsebau- und produzierender Gartenbaubetrieb<br><br>Die Anlage ist gegen Süden und Westen mit Heckenpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen landschaftlich optimal einzubinden. |
| Hanseacher / Fenkrieden  | Mast- und Zuchtschweinebetrieb                                                                                                                                                        |
| Wiestal / Fenkrieden     | Mast- und Zuchtschweinebetrieb                                                                                                                                                        |
| Grossmatt / Aettenschwil | Mast- und Zuchtschweinebetrieb                                                                                                                                                        |
| Feld / Sins              | Produzierender Gartenbaubetrieb                                                                                                                                                       |
| Buchacker / Alikon       | Bodenunabhängige Tierhaltung                                                                                                                                                          |

<sup>3</sup>Die Bauten und Anlagen sind optimal in die Umgebung einzupassen und mit standortheimischen Gehölzen in die Landschaft einzubinden. Die Bauvorschriften richten sich nach § 19 BNO.

<sup>4</sup>In der SLZ gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

## § 21

<sup>1</sup>Die ESL bezeichnen Standorte, welche für Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion im Bereich der Tierhaltung (ESL(T)) über die innere Aufstockung hinaus grundsätzlich geeignet sind.

**Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)**

<sup>2</sup>Die genaue Zonenabgrenzung, die zulässige Nutzung sowie die Festlegung der übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Vorgaben erfolgt gestützt auf ein konkretes Projekt im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens. Der Bedarf für die Bauten und Anlagen ist in einem sachlich fundierten Betriebskonzept nachzuweisen.

### 3.3 Naturschutzzonen

#### § 22

#### Naturschutzzonen im Kulturland

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

<sup>2</sup>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Beweidung, Umbruch, Aufforstungen sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind verboten, sofern sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzonen dienen.

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

<sup>4</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

| Zone                           | Bezeichnung im Plan | Schutzziel (erhalten/fördern)                                                                       | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Magerwiesen / Trockenstandorte | gelb                | Erhaltung der Gebiete als Lebensraum für seltene Tier- (Zauneidechse, Feldgrille) und Pflanzenarten | Extensive Bewirtschaftung: keine Zufütterung auf der Weide, keine Dauerweide                                                                                                           |
| Feuchtgebiete                  | blau                | Erhaltung der Gebiete als Lebensraum für seltene Tier- (Amphibien) und Pflanzenarten                | Regelmässiges Schneiden der Vegetation (in der Regel jährlicher Streuschnitt), Schnittgut abführen, Schaffung von Laichgewässern (wo möglich), periodische Massnahmen gegen Verlandung |

<sup>5</sup>Das Feuchtgebiet "Brandwald" ist zu regenerieren (Wiedervernässung, Entfernen standortfremder Gehölze). Die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt im Sinne der Schutzziele gewährleistet. Der Gemeinderat bestimmt die Fristen.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 23

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung des Landschaftsbildes. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind verboten.

**Landschafts-  
schutzzone**

<sup>2</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 (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup>Terrainerhebungen im Interesse des Hochwasserschutzes innerhalb der Schutzzonen SI und SII von Trinkwasserfassungen sind zulässig.

#### § 24

<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. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>3</sup>Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

| Nr. | Gebiet               | Schutzziel                                                   | Pflegemassnahmen,<br>Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Oberholz             | Totholzreiches Altholz                                       | mehrere Biotopbaumgruppen ausscheiden und bis zum natürlichen Zerfall belassen                                                                                                                                          |
| 2   | Geissweid            | Erhalt des Kalktuffhanges mit seiner besonderen Krautschicht | schonende Bewirtschaftung, Schaffung ausreichender Lichtverhältnisse durch selektive Pflege                                                                                                                             |
| 3   | Tobelhalde           | Alt- und totholzreicher, naturwaldgemässer Laubmischwald     | an geeigneten Stellen Biotopbaumgruppen ausscheiden und bis zum natürlichen Zerfall belassen<br><br>Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten<br><br>standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen |
| 4   | Stangewald-Brandwald | optimal gestalteter Waldrand zum angrenzenden Töniweiher     | Schaffung optimaler Lichtverhältnisse für die Inventarfläche der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB)                                                                                                  |

## § 25

### Auenregenerationszone

<sup>1</sup>Die Auenregenerationszone bezweckt die Schaffung und Entwicklung eines dynamischen Auengebiets, welches bei Hochwasserereignissen gleichzeitig der Rückhaltung von Schwemmh Holz dient.

<sup>2</sup>Bezüglich Bauten und Anlagen sind nur solche im Interesse der Schutzziele gemäss Absatz 1 zulässig. Im Sinne einer Ausnahme können Massnahmen zur Trinkwassernutzung gestattet werden, sofern sie die Ziele gemäss Absatz 1 nur wenig beeinträchtigen.

<sup>3</sup>Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf extensive Bewirtschaftungsformen beschränkt. Diese haben sich den Auenentwicklungszielen unterzuordnen. Die Regelung erfolgt mit Bewirtschaftungsverträgen. Solange sich der nördliche Teil in Privateigentum befindet, sind die Dauergrünlandbewirtschaftung (nur mit Festdüngern) und die Beweidung (ohne Einschränkungen) zulässig.

<sup>4</sup>Maschinelle Massnahmen erfolgen nur zur Steuerung der Auenentwicklung oder zur Gewährleistung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, namentlich in der Folge von Hochwasserereignissen zur Verhinderung grossflächiger Verbuschungen. Die Zone darf nur für Massnahmen im Interesse der Schutzziele und für die Bewirtschaftung befahren werden.

<sup>5</sup>Gegen invasive Pflanzenarten ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zulässig, wenn andere Massnahmen wie z. B. das Ausstechen oder die Integration in eine Weide nicht möglich oder unverhältnismässig sind.

<sup>6</sup>Eine sanfte Nutzung zu Freizeit- und Erholungszwecken ist gestattet. Bei Konflikten zwischen den Auenentwicklungszielen oder der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit der Freizeit- und Erholungsnutzung trifft das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Landschaft und Gewässer) in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat die notwendigen Lenkungsmassnahmen.

## **§ 26**

<sup>1</sup>Die überlagerte Schutzzone dient der Förderung seltener Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

***Fördergebiete  
Hochstamm-  
obstbäume***

<sup>2</sup>Abgehende Bäume sind mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen; Ergänzungspflanzungen sind erwünscht.

<sup>3</sup>Hochstammobstgärten sollen auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder Bewirtschaftern unterhalten und gepflegt werden.

## **3.5 Schutzobjekte**

### **§ 27**

<sup>1</sup>Die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten 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                                                                                        | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hecken, Feld- und Ufergehölz  | grüne, punktierte Linie | Brut- und Nahrungsbiotop<br>Landschaftsgliederung<br>Trittstein, Vernetzungselement<br>Windschutz | Struktur erhalten<br>periodisch zurückschneiden<br>im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen<br>Artenzusammensetzung verbessern<br>extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)<br>keine Beweidung |
| Uferschutzstreifen            | hellgrüne Linie         | Erhaltung der Ufer (inkl. Vegetation)<br>Schutz vor Verunreinigung                                | extensive Nutzung<br>Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln verboten<br>Umbruch nicht zulässig                                                                                                                                            |
| Einzelbaum, Baumgruppe, Allee | grüne Punktsignatur     | Erhaltung                                                                                         | Pflege auf lange Lebensdauer<br>bei Abgang ersetzen                                                                                                                                                                                                |
| gestufter Waldrand            | grüne Kreuzschraffur    | biologisch und landschaftlich wertvolle Objekte                                                   | periodische Pflege                                                                                                                                                                                                                                 |

<sup>3</sup>Der Uferschutzstreifen umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens richtet sich nach der kantonalen Vollzugsverordnung zur Gewässerschutzverordnung des Bundes (VV GschV).

## § 28

### Unterhalt und Pflege

<sup>1</sup>Naturschutzzonen, überlagerte Schutzzonen und Schutzobjekte sollen, wenn möglich, auf Grund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

<sup>2</sup>Die Einzelheiten zu den Unterhalts- und Pflegearbeiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen Gemeinderat bzw. Kanton und Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter festgelegt.

<sup>3</sup>Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken, oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

<sup>4</sup>Unterlässt der Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzziels notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden.

<sup>5</sup>Der Gemeinderat erlässt zu Steuerungs- und Kontrollzwecken ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

<sup>6</sup>Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt und der Abteilung Wald des Finanzdepartements ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen im Wald (§ 24 BNO) erlassen.

<sup>7</sup>Die Nutzungs- und Pflegeanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt.

<sup>8</sup>Der Gemeinderat setzt eine Kommission ein, die ihn bei der Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss Abs. 1 bis 5 unterstützt.

## § 29

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz sowie mit ihrer Umgebung geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Die zum Gebäude gehörende Umgebung wie beispielsweise Vorplätze und Gärten sind ebenfalls zu erhalten.

<sup>2</sup>Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Absatz 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut wer-

**Gebäude mit  
Substanz- oder  
Volumenschutz**

den. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z. B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

<sup>3</sup>Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt der Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

<sup>4</sup>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### **§ 30**

#### **Kulturobjekte**

Die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen und Grenzstein) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

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

### **§ 31**

#### **Weilerzone**

<sup>1</sup>Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Reussegg unter Wahrung des Weilerbilds, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup>Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

<sup>3</sup>Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für landwirtschafts- verwandte Gewerbebetriebe, für mässig störendes Kleingewerbe und kleine Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

- a) Substanzschutz (rot bezeichnete Bauten): Es gilt § 29 BNO.
- b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 29 BNO

<sup>4</sup>In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

<sup>5</sup>Sämtliche bauliche Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z. B. Schwimmbassins, Sportanlagen etc.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

<sup>6</sup>Solaranlagen für die Wärmegewinnung und für Solarstrom sind zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

<sup>7</sup>Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 und 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen: Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung, Gebäude- und Umgebungsgestaltung, zulässige Nutzung, Erschliessung.

<sup>8</sup>Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen HochwassersHQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser. Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen

gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

<sup>9</sup>Für die übrigen weilerähnlichen Gebiete (z.B. Wannen, Holderstock, Geren-schwil, Winterhalden, Höfen oder Unteralikon) gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone).

### § 32

#### **Spezialzone Küttig**

Die Spezialzone Küttig dient der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Erweiterung des dort bestehenden Sägerei- und Zimmereibetriebs. Neu- und Erweiterungsbauten sind ausschliesslich für die Fortführung des Sägerei- und Zimmereibetriebs und artverwandter Holzverarbeitender Betriebe zulässig. Neubauten müssen sich in Stellung, Volumen, Gesamtgestaltung und Materialwahl den bestehenden Bauten anpassen. Spätere Erweiterungen der Zone sowie Bauten, Anlagen und Nutzungen, die über das Mass des vorliegend Bewilligbaren hinausgehen, sind ausgeschlossen. Die Anlage ist mittels geeigneter Bepflanzung in die Umgebung einzupassen.

### § 33

#### **Spezialzone Tönihof**

Die Spezialzone Tönihof dient der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Erweiterung des dort bestehenden Mineralöltransportbetriebs. Neu- und Erweiterungsbauten sind ausschliesslich für die Fortführung des Mineralöltransportbetriebs zulässig. Neubauten müssen sich in Stellung, Volumen, Gesamtgestaltung und Materialwahl den bestehenden Bauten anpassen. Spätere Erweiterungen der Zone sowie Bauten, Anlagen und Nutzungen, die über das Mass des vorliegend Bewilligbaren hinausgehen, sind ausgeschlossen. Die Anlage ist mittels geeigneter Bepflanzung in die Umgebung einzupassen.

### § 34

#### **Spezialzone Hinterbrand**

Die Spezialzone Hinterbrand dient der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Erweiterung der dortigen Betriebe und Anlagen (Reitsport, Reitschule, kleine Pferdepension). Erweiterungsbauten müssen sich in Stellung, Volu-

men, Gesamtgestaltung und Materialwahl den bestehenden Bauten anpassen. Spätere Erweiterungen der Zone sowie Bauten, Anlagen und Nutzungen, die über das Mass des vorliegend Bewilligbaren hinausgehen, sind ausgeschlossen. Die Anlage ist mittels geeigneter Bepflanzung in die Umgebung einzupassen.

### § 35

<sup>1</sup>Die Spezialzone Pferdesport Hestar-Hof dient der Pferdehaltung und dem Pferdesport. Erlaubte Nutzungen sind: Reitschule, Beritt, Pferdepension, Ankauf und Verkauf von Pferden, Verkauf und Vermittlung von Ausrüstungsartikeln und Anlässe. Es sind maximal 4 publikumsintensive Anlässe pro Jahr erlaubt. Dafür ist vorgängig eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.

**Spezialzone  
Pferdesport  
Hestar-Hof**

<sup>2</sup>Hochbauten, Klein- und Anbauten sowie Aussenanlagen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung und dem Pferdesport sind erlaubt. Im hellblau umrandeten Bereich gilt für die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen eine Gestaltungsplanpflicht. Darin werden Standort und Ausmass der Bauten und Anlagen festgelegt und eine optimale Eingliederung in den Weiler Reussegg sichergestellt. Im dunkelrot umrandeten Bereich sind ausschliesslich Aussenanlagen für den Pferdesport (z. B. Ovalbahn, Galoppierstrecke) zulässig. Dieser Bereich weist ein Schutzdefizit bezüglich Hochwasser auf. Ein ständiger Aufenthalt ist nicht zulässig. Bei Hochwasserwarnung muss das Areal schnell evakuiert werden können.

<sup>3</sup>Wird der Betrieb der gewerblichen Pferdehaltung eingestellt, sind die zu diesen Zwecken erstellten Bauten und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau) und das Gelände wieder in den vorherigen Zustand zu überführen. Es gelten wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

### § 36

<sup>1</sup>Die Erholungszone Reuss dient der landwirtschaftlichen Produktion, der ökologischen Aufwertung des Reussufers und begrenzt der Erholung.

**Erholungszone  
Reuss**

<sup>2</sup>Die Bauvorschriften richten sich nach § 19 BNO. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Naherholung (z. B. Wege, Rast- und Spielplätze, Weiher etc.) zulässig. Der Zugang zur Reuss ist für die Öffentlichkeit sicherzustellen.

<sup>3</sup>Die Erholungszone ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Gestaltungsplan ist die genaue Lage und Grösse der zulässigen Bauten und Anlagen und deren Einordnung ins Landschaftsbild festzulegen.

<sup>4</sup>Bei einem Wegfall der Nutzungen sind sämtliche Bauten und Anlagen zurückzubauen. Es sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

## 4. Bauvorschriften

### 4.1 Definitionen

#### § 37

Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach den kantonalen Vorgaben. Unbeheizte Hobby- und Bastelräume in Untergeschossen werden nicht angerechnet.

**Ausnützungsziffer  
(AZ)**

#### § 38

Die Berechnung der Baumassenziffer respektive der Grünflächenziffer richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.

**Baumassenziffer,  
Grünflächenziffer**

#### § 39

<sup>1</sup>Als nicht störendes Gewerbe 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- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

#### § 40

Die Mindestfläche für Arealüberbauungen beträgt 3'000 m<sup>2</sup>. Sie sind auf Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone beschränkt.

**Areal-  
überbauungen**

### 4.2 Abstände

#### § 41

Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 60 cm.

**Strassenabstand  
für Parkfelder**

### 4.3 Baureife und Erschliessung

#### § 42

##### *Landumlegung*

<sup>1</sup>Bei Neu- und Ersatzbauten auf unförmigen Parzellen kann der Gemeinderat bei Bedarf das Landumlegungsverfahren einleiten.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn Parzellen nur teilweise überbaut werden und sichergestellt ist, dass die Restflächen auch zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll umgelegt werden können.

### 4.4 Benützung von Privateigentum

#### § 43

##### *Benützung von Privateigentum*

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

<sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.

### 4.5 Technische Bauvorschriften

#### § 44

##### *Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup>Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

**§ 45**

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

**Energiespar-  
massnahmen**

<sup>2</sup>Aussenwände von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung bereits bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften 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 sind angemessen zu berücksichtigen. Im Falle einer Güterabwägung ist in den Zonen KO, KA und in der Weilerzone den Erfordernissen des Ortsbildschutzes gegenüber den Energiesparmassnahmen der Vorzug zu geben.

**4.6 Wohnhygiene****§ 46**

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.

**Ausrichtung der  
Wohnungen**

**§ 47**

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

**Raummasse,  
Fenstergrössen,  
Nebenräume**

**a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume**

- Lichte Höhe Vollgeschoss:  $\geq 2.40 \text{ m}$
- Lichte Höhe Dachgeschoss:  $\geq 2.40 \text{ m}$  auf mind.  $5 \text{ m}^2$  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 (Reduit) pro Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup>
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

**§ 48**

*Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen*

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.

**4.7 Ausstattung****§ 49**

*Velos,  
Kinderwagen*

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

**§ 50**

*Balkone,  
Geländer*

Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Die Mindesthöhe von Geländern oder Brüstungen hat 100 cm zu betragen. Im Übrigen ist die SIA-Richtlinie 358 zu beachten.

**§ 51**

*Spielplätze*

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

**§ 52**

*Containerplätze*

Bei Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern sind genügend Containerplätze für die Entsorgung des Hauskehrichts und des Grünguts an geeigneter Lage zu erstellen.

**§ 53**

*Sicherheit im  
öffentlichen  
Raum*

<sup>1</sup>Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strasse, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passan-

ten 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.

## 5. Schutzvorschriften

### 5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 54

##### **Ortsbildschutz**

Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

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

#### § 55

##### **Umgebungs- schutz bei Denk- malobjekten**

Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem zuständigen Departement zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

#### § 56

##### **Bauberatung**

<sup>1</sup>Bauvorhaben in den Zonen Z, KO, KA und in der Weilerzone sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts der Bauverwaltung anzumelden.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat legt zusammen mit der Bauherrschaft die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest. Diese orientieren sich am Zweck der entsprechenden Zone und an den Kriterien zum Ortsbild gemäss § 54 BNO.

#### § 57

##### **Begutachtung**

Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestands, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudepro-

filen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.) verlangen;

b) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten unter Hinweis an den Gesuchsteller eine Begutachtung durch eine unabhängige und qualifizierte Fachperson verlangen.

## § 58

<sup>1</sup>Die Aussenräume sind grundsätzlich so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität mit einer standortgerechten Bepflanzung, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen.

### **Aussenraum- gestaltung**

<sup>2</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Aushubmaterial ist soweit möglich für die Aussenraumgestaltung wiederzuverwerten. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Die Gebäude und die gestaltete Umgebung müssen sich einwandfrei ins gewachsene Terrain einfügen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

<sup>3</sup>Abgrabungen für den Zugang (Hauseingang, Garagenzufahrt) zum Bauobjekt sind auf einer Gebäudeseite bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Fassadenlänge, in jedem Fall jedoch bis maximal 6 m, zulässig.

<sup>4</sup>Die Aussenraumgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

## § 59

<sup>1</sup>Bei der Gestaltung des Dachs ist bezüglich der Dachform und des Materials auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Dachaufbauten und -einschnitte (Dachdurchbrüche) dürfen zusammengerechnet nicht mehr als zwei Fünftel der Fassadenlänge betragen. Die zusammengerechnete Länge von Dachdurchbrüchen und Dachflächenfenstern darf die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie dürfen mit Ausnahme einzelner Dachflächenfenster mit einer Fläche von höchstens 0.4 m<sup>2</sup> nur auf einem Geschoss liegen.

### **Dachgestaltung**

<sup>2</sup>Schrägdächer müssen gegenüber Strassen und Wegen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

<sup>3</sup>Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Für die Bepflanzung sind einheimische Ökotypen zu verwenden. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

<sup>4</sup>Im Teilgebiet Freudenberg - Brunnenweid, sowie im Gebiet Tschampani W2 ist wegen des einheitlichen Gesamtbildes Flachdachbau vorgeschrieben. Im Gebiet des Gestaltungsplans Tschampani I ist Satteldachbauweise mit beidseitig gleicher Neigung vorgeschrieben. In den Zonen KO und KA ist Satteldachbauweise mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 25° a. T. vorgeschrieben. In den übrigen reinen Wohnzonen sind auf Hauptgebäuden nur Schrägdächer mit einer minimalen Dachneigung von 18° a. T. zulässig. Für Neben- und Anbauten können im ganzen Gemeindegebiet andere Dachformen (wie z.B. Pultdächer, Flachdächer) verwendet werden, wenn sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.

## § 60

### **Aussenantennen, Parabolspiegel**

<sup>1</sup>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup>In der Zone KO, auf kommunalen Schutzobjekten und auf bzw. in der Umgebung von kantonalen Denkmalschutzobjekten ist die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln nicht zulässig. In den übrigen Gebieten ist auf eine gute Einordnung ins Ortsbild zu achten.

## § 61

### **Solaranlagen**

<sup>1</sup>Solaranlagen dienen der Wärmeerzeugung (Solarwärmeanlagen) und der Stromproduktion (Solarstrom-, Photovoltaikanlagen). Sie sind grundsätzlich im ganzen Gemeindegebiet zulässig. Anlagen ausserhalb von Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements.

<sup>2</sup>Für Kern- und Weilerzonen, in Landschaften von nationaler und kantonaler Bedeutung, bei kommunalen Schutzobjekten und in der Umgebung von kantonalen Denkmalschutzobjekten gelten erhöhte Anforderungen. In diesen Gebieten sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche in die Umgebung einordnen und das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

**§ 62**

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und A bewilligt werden.

**Materialab-  
lagerungen**

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

**§ 63**

Durch Brand oder andere elementare Ereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

**Ruinen,  
Baulücken**

**5.2 Umweltschutz****§ 64**

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seiner Eigentumsrechte, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes, die Emissionen möglichst gering zu halten und sich aller übermässigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft und die weitere Umgebung zu enthalten.

**Einwirkungen**

**§ 65**

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

**Lärmschutz**

**§ 66**

Bauten, Anlagen und Betriebseinrichtungen sind unter Berücksichtigung klimatologischer Grundsätze auszuführen, damit ein gutes Mikroklima und der nötige Luftaustausch im Siedlungsraum gewährleistet sind. Bei Bedarf sind Grünanlagen und Durchlüftungssachsen vorzusehen.

**Luftreinhaltung**

## 6. Vollzug und Verfahren

### 6.1 Zuständigkeit

#### § 67

##### **Zuständigkeit**

<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.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von geringfügigen Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

### 6.2 Gebühren

#### § 68

##### **Gebühren**

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

## 7. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 69

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

**Übergangs-  
bestimmungen**

<sup>2</sup>Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten die Bestimmungen und Definitionen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.

### § 70

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

**Aufhebung  
bisherigen Rechts**

Die Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Juni 1998 / 27. Januar 1999

Der Bauzonenplan vom 27. Juni 2006

Der Kulturlandplan vom 27. Juni 2006

(ausgenommen Perimeter Teiländerung Reussegg)

## Anhang I

### Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 2 BNO

| Gebiet        | Ziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kirchstrasse  | Mit dem Gestaltungsplan soll die sorgfältige Erneuerung, Ergänzung und Verdichtung des gewachsenen Ensembles im Dreieck Kirch-, Luzerner- und Obergrundstrasse sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan sorgt für eine rationelle Erschliessung des ganzen Schildes ab der Luzernerstrasse und für eine übersichtlich und sicher gestaltete Anbindung ans Langsamverkehrsnetz (kantonale Wanderroute).                                                                           |
| Bohlacker     | Der Gestaltungsplan zeigt auf, wie eine qualitative Verdichtung des Gebiets beidseits der Luzernerstrasse und des Bahnhofareals längerfristig umgesetzt werden kann. Die Neubauten sind als attraktiver Abschluss des Strassenraums entlang der Luzernerstrasse auszubilden und reagieren optimal auf die Lärmsituation. Die zentrale Erschliessung erfolgt über den geplanten Kreisel Letten. Die interne Erschliessung zeichnet sich durch Übersichtlichkeit und kurze Wege aus. |
| Langweid Nord | Der Gestaltungsplan sorgt für eine verdichtete, zeitgemässe Wohnform mit attraktiven und individuellen Aussenräumen. Gegenüber der westlich angrenzenden Wohnüberbauung ist ein mindestens 30 m breiter Grünkorridor freizuhalten. Die Erschliessung erfolgt ab der Freudenbergstrasse über eine „Wohnstrasse“.                                                                                                                                                                    |
| Oberalikon    | Der Gestaltungsplan bezweckt eine ortsbaulich hochstehende Lösung für das ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofareal. Die Neubauten orientieren sich in ihrem Ausdruck an den heutigen Ökonomiegebäuden. Die privaten Freiräume sind gegen Innen anzuordnen, das Landwirtschaftsgebiet bis an die neuen Gebäude zu führen. Die Erschliessung erfolgt zentral ab der Auwerstrasse.                                                                                                |
| Aettenschwil  | Der Gestaltungsplan bezweckt eine ortsbaulich hochstehende Lösung für das ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofareal. Die Neubauten orientieren sich in ihrem Ausdruck an die heutigen Ökonomiegebäude und führen bekannte Elemente (Vorgärten, Höfe) in zeitgemässer Form weiter. Die Erschliessung erfolgt über bestehende Haus- / Hofzufahrten ab der Aettenschwilerstrasse.                                                                                                  |

## Anhang II

### Liste der Schutzobjekte

#### A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

| Nr. im Plan<br>(blau) | Objekt                                     | Strasse/Nr.        | Geb.- Nr. | Parz.-Nr. |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------|
| 1                     | Röm.-kath. Pfarrkirche                     | Sins, Kirchstrasse | 454       | 541       |
| 2                     | Kapelle St. Verena                         | Aettenschwil       | 212       | 2163      |
| 3                     | Kapelle St. Jost und<br>Antonius von Padua | Alikon             | 163       | 3386      |
| 4                     | St. Wendelinskapelle                       | Fenkrieden         | 62        | 953       |
| 5                     | Wegkapelle St. Antonius                    | Alikon             | 584       | 3337      |
| 6                     | Vierzehn Nothelferkapelle                  | Gerenschwil        | 6         | 2245      |
| 7                     | Kapelle St. Andreas                        | Holderstock        | 112       | 3280      |
| 8                     | Eligiuskapelle                             | Meienberg          | 300       | 50        |
| 9                     | Friedhofkreuz                              | Sins, Friedhof     |           | 541       |
| 10                    | Gemeindehaus<br>(ehem. Pfarrhaus)          | Kirchstrasse 14    | 460       | 544       |
| 11                    | Ehem. Amtshaus                             | Meienberg          | 83/2546   | 304 B/C   |
| 12                    | Speicher                                   | Gerenschwil        | 9         | 2245      |
| 13                    | Holzbrücke über Reuss                      | Sins               |           | 736       |

#### B Kommunale Schutzobjekte

##### B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 29 BNO

| Nr. im Plan<br>(rot) / (Kurzin-<br>ventar Nr.) | Objekt                                                  | Strasse/Nr.                    | Geb.- Nr. | Parz.-Nr. |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|
| 1.00 (942)                                     | Wohnhaus                                                | Ober-Alikon,<br>Fuchshalden 87 | 87        | 3205      |
| 1.01 (940)                                     | Wohnhaus                                                | Ober-Alikon 171                | 171       | 3392      |
| 1.02 (941)                                     | Wohnhaus mit Gastwirtschaft<br>(Lastgasthof "Kaufmann") | Ober-Alikon 167                | 167       | 3391      |
| 1.03 (939)                                     | Wohnhaus ("Sigristenhaus")                              | Ober-Alikon 136                | 136       | 3379      |
| 1.04 (938)                                     | Wohnhaus                                                | Unter-Alikon                   | 191/192   | 3219      |
| 1.05 (936)                                     | Wohnhaus Sonnenhof                                      | Unter-Alikon 198               | 198       | 3223      |
| 1.06 (930)                                     | Wohnhaus                                                | Huob 201                       | 201       | 1616      |

| Nr. im Plan<br>(rot) / (Kurzinventar Nr.) | Objekt                                                                  | Strasse/Nr.            | Geb.-Nr.               | Parz.-Nr.                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| 1.07 (943)                                | Wohnhaus                                                                | Holderstock 108        | 108                    | 3286                      |
| 1.08 (945)                                | Doppelwohnhaus mit Schopf                                               | Egg 120 A/B            | 120 A/B,<br>121        | 2266/2267                 |
| 1.09 (953)                                | Speicher                                                                | Aettenschwil, Bühl 205 | 210                    | 2162                      |
| 1.10 (948)                                |                                                                         |                        |                        |                           |
| 1.11 (946)                                | Doppelwohnhaus                                                          | Aettenschwil 221 A/B   | 221 A/B                | 1370/2377                 |
| 1.12 (947)                                | Speicher und ehem. Holzschopf                                           | Aettenschwil 222, 223  | 222/223                | 2377                      |
| 1.13 (950)                                | Doppelwohnhaus mit Gasthaus "Krone"                                     | Aettenschwil 242 A/B   | 242 A/B                | 1376/2389                 |
| 1.14 (951)                                | Doppelwohnhaus                                                          | Aettenschwil 254 A/B   | 254 A/B                | 2394/1381                 |
| 1.15 (954)                                | Wohnhaus Wundhof                                                        | Untere Wund 270        | 270                    | 1412                      |
| 1.16 (955)                                | Wohnhaus                                                                | Höfen, Eigensdorf 574  | 574                    | 773                       |
| 1.17 (931/2)                              | Alte Stadtmauer, um 1340<br>Wohnhaus (ehem. Gasthaus zur Linde) um 1600 | Meienberg              | 304 A/B/C<br><br>304 A | 85, 83,<br>2546<br><br>85 |
| 1.18 (935)                                | Gasthof "Kreuz"                                                         | Meienberg 322          | 322                    | 62                        |
| 1.19 (933)                                | Südhälfte Doppelwohnhaus                                                | Meienberg 307B         | 307B                   | 98                        |
| 1.20                                      | Trafostation                                                            | Meienberg              |                        |                           |
| 1.21 (934)                                | Wohnhaus („Haus zur Farb“)                                              | Meienberg 316          | 316                    | 104                       |
| 1.22 (929)                                | Wohnhaus mit Schopfanbau                                                | Wannen 344             | 344                    | 115                       |
| 1.23 (927)                                | Wohnhaus ("Ritter's Haus")                                              | Reussegg 376           | 376                    | 2232                      |
| 1.24 (926)                                | Wohnhaus ("s' Printzen") mit Schopfanbau                                | Reussegg 385           | 385                    | 2259                      |
| 1.25 (925)                                | Wohnhaus                                                                | Ober-Reussegg 353      | 353                    | 2202                      |
| 1.26 (907)                                | Wohnhaus („Haus Böcklin“)                                               | Kirchstrasse 18        | 443                    | 3494                      |
| 1.27 (906)                                | Wohnhaus ("Gigerhaus")                                                  | Kirchstrasse 9 / 11    | 450 A/B                | 2219/2220                 |
| 1.28 (905)                                | Wohnhaus                                                                | Kirchstrasse 5         | 455                    | 534                       |
| 1.29 (908)                                | Wohnhaus (ehem. Schulhaus)                                              | Kirchstrasse 17        | 458                    | 533                       |
| 1.30 (904)                                | Mehrzweckgebäude (Obere Kaplanei)                                       | Kirchstrasse 16        | 452                    | 540                       |
| 1.31 (924)                                | Bachtalmühle                                                            | Aarauerstrasse 29      | 427                    | 2461                      |
| 1.32 (902)                                | Ehem. Wasch- und Brennhaus des Klosters Engelberg                       | Kirchstrasse           | 462                    | 543                       |
| 1.33 (903)                                | Wohnhaus (Untere Kaplanei)                                              | Küngsmatt 2            | 463                    | 520                       |
| 1.34 (901)                                | Bezirksschulhaus                                                        | Schulhaus              | 464                    | 552                       |
| 1.35 (922)                                | Wohnhaus                                                                | Obergrundstrasse 3     | 440                    | 2975                      |

| Nr. im Plan<br>(rot) / (Kurzinventar<br>Nr.) | Objekt                         | Strasse/Nr.        | Geb.- Nr. | Parz.-Nr. |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------|-----------|
| 1.36 (910)                                   | Wohnhaus mit Stöckli           | Kirchstrasse 4/6   | 485/486   | 523       |
| 1.37 (923)                                   | Villa                          | Obergrundstrasse 5 | 439       | 560       |
| 1.39 (916)                                   | Altes Spritzenhaus             | Blumenweg          | 498       | 2431      |
| 1.40 (917)                                   | Wohnhaus (Rest. „Alte Trotte“) | Luzernerstrasse 4  | 510       | 2499      |
| 1.41 (919)                                   | Bahnhof                        | Bahnhofstrasse 15  | 532       | 483       |
| 1.42 (920)                                   | Ehem. Käserei                  | Käsereiweg 5       | 607       | 2194      |
| 1.43 (921)                                   | Wohnhaus Löwenhof              | Bodenfeldstrasse 2 | 540       | 3030      |
| 1.45 (960)                                   | Wohnhaus („Tätschhaus“)        | Fenkrieden 29      | 29        | 1242      |
| 1.46 (961)                                   | Speicher                       | Fenkrieden 29      | 30        | 1242      |
| 1.47 (963)                                   | Wohnhaus                       | Gerenschwil 12     | 12        | 981       |
| 1.48 (964)                                   | Speicher                       | Dosoleh 2          | 1         | 1094      |

## B2 Gebäude mit Volumenschutz, § 29 BNO

| Nr. im Plan<br>(violett) /<br>(Kurzinventar<br>Nr.) | Objekt                          | Strasse/Nr.                           | Geb.- Nr. | Parz.-Nr. |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| 2.01                                                | Wohnhaus                        | Meienberg 138                         | 138       | 93        |
| 2.02                                                | Wohnhaus                        | Meienberg 320                         | 320       | 94        |
| 2.03                                                | Wohnhaus                        | Meienberg 318                         | 318       | 102       |
| 2.04                                                | Nordhälfte Doppelwohnhaus       | Meienberg 307 A                       | 307 A     | 97        |
| 2.05                                                | Ensemble Restaurant „Einhorn“   | Bremgartenstrass 1,<br>Kirchstrasse 2 | 487/638   | 2297/2295 |
| 2.06                                                | Vorbau Restaurant „Alte Trotte“ | Luzernerstrasse 4                     | 510       | 2499      |
| 2.07                                                | Anbau Wohnhaus                  | Reussegg 376                          | 376       | 2232      |
| 2.08                                                | Ökonomiegebäude                 | Reussegg 379                          | 379       | 347       |
| 2.09                                                | Wohnhaus                        | Reussegg 380                          | 380       | 2859      |
| 2.10 (928)                                          | Wohnhaus                        | Reussegg 328                          | 328       | 378       |
| 2.11                                                | Ökonomiegebäude                 | Reussegg 384                          | 384       | 2259      |
| 2.12                                                | Wohnhaus                        | Reussegg 388                          | 388       | 2260      |
| 2.13                                                | Ökonomiegebäude                 | Reussegg 399                          | 399       | 2201      |
| 2.14                                                | Wohnhaus                        | Reussegg 392                          | 392       | 2201      |
| 2.15                                                | Ökonomiegebäude                 | Reussegg 390                          | 390       | 2201      |
| 2.16                                                | Ökonomiegebäude                 | Reussegg 395                          | 395       | 372       |

| Nr. im Plan<br>(violett) /<br>(Kurzinventar<br>Nr.) | Objekt                                                 | Strasse/Nr.      | Geb.- Nr. | Parz.-Nr. |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|-----------|-----------|
| 2.17                                                | Wohnhaus                                               | Reussegg 396     | 396       | 372       |
| 2.18                                                | Wohnhaus                                               | Reussegg 399     | 399       | 370       |
| 2.19                                                | Ökonomiegebäude/Wohnhaus                               | Reussegg 402/403 | 402/403   | 368       |
| 2.20                                                | Wohn- und Geschäftshaus<br>(Altbau Druckerei Villiger) | Kirchstrasse 1   | 488       | 563       |

### C Kulturobjekte, § 30 BNO

| Nr. im Plan | Objekt                  | Gebiet                                       |
|-------------|-------------------------|----------------------------------------------|
| 3.01        | Wegkreuz, 19. Jh.       | Holderstock, südl. Haus Nr. 93               |
| 3.02        | Wegkreuz                | Sonnenberg                                   |
| 3.03        | Wegkreuz                | Krümpelen                                    |
| 3.04        | Wegkreuz, 1986          | Ober-Alikon                                  |
| 3.05        | Wegkreuz                | Klein Horben                                 |
| 3.06        | Wegkreuz                | Riedmatt                                     |
| 3.07        | Wegkreuz, um 1900       | Aarauerstrasse,<br>Abzweigung nach Meienberg |
| 3.08        | Wegkreuz, 1991          | Aarauerstrasse, Chusitobel                   |
| 3.09        | Wegkreuz, um 1900       | Aettenschwil, Neuweid                        |
| 3.10        | Friedhofkreuz, 1901     | Friedhof Sins                                |
| 3.11        | Wegkreuz, 1867          | Luzernerstrasse                              |
| 3.12        | Wegkreuz, um 1900?      | Fenkrieden, Küttig                           |
| 3.13        | Wegkreuz, 1857          | Fenkrieden, Stegacker                        |
| 3.14        | Brunnen, 1861 (?)       | Reussegg                                     |
| 3.15        | Historischer Grenzstein | Fenkrieden/Dosoleh                           |

## Anhang III

### Liste der rechtsgültigen Sondernutzungspläne

Stand Juni 2012

#### A Erschliessungspläne

| Gebiet    | Datum des Inkrafttretens      |
|-----------|-------------------------------|
| Bohlacker | 2. Februar 1999 / 1. Mai 2002 |
| Kirchbühl | 16. März 2005                 |

#### B Gestaltungspläne

| Gebiet                | Datum des Inkrafttretens             |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Tschampani I          | 17. November 1986 / 28. Februar 2001 |
| Tschampani II und III | 6. Juli 1994 / 28. Februar 2001      |
| Tschampani III        | 28. Februar 2001                     |
| Meienberg-Baumgarten  | 25. November 1998 / 12. März 2003    |
| Schmiedeweid          | 27. Januar 1999                      |
| Brandmattli           | 20. Juni 2001                        |
| Apotheke Frey         | 6. August 2003                       |
| Sonnhalde             | 26. November 2003                    |
| Küfermatt             | 30. Juni 2004                        |
| Bremgartenstrasse     | 11. August 2004                      |
| Kirchbühl             | 16. März 2005                        |
| Städtli Meienberg     | 16. März 2005                        |
| Rossweid              | 22. Februar 2006                     |
| Bohlacker             | 14. Februar 2007                     |
| Bahnhofgebiet         | 27. Juni 2007                        |
| Am Bach               | 13. Februar 2008                     |

## Anhang IV

### Gebührenreglement für Raumplanung, Bauwesen und Umweltschutz

Stand Juni 2012

#### § 1

##### **Bausachen**

<sup>1</sup>Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Wenn von der Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird, erfolgt die Verrechnung auf Verlangen der Bauherrschaft nach Aufwand. Die Gebühr beträgt in diesem Fall mindestens 1 ‰ der geschätzten Bausumme.

<sup>2</sup>Für die Behandlung von Voranfragen, Vorentscheiden und Baugesuchen, sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

##### a) Voranfragen

Nach Aufwand der Verwaltung. Eine teilweise Anrechnung erfolgt bei Erteilung einer späteren Baubewilligung im Rahmen des geringeren Aufwands für die Baugesuchsbehandlung als Folge der Bearbeitung der Voranfrage.

##### b) Vorentscheide

1 ‰ der geschätzten Bausumme, mindestens Fr. 200.00. Eine teilweise Anrechnung erfolgt bei Erteilung einer späteren Baubewilligung im Rahmen des geringeren Aufwands für die Baugesuchsbehandlung als Folge der Bearbeitung des Vorentscheids.

##### c) Bewilligte Baugesuche

- 2 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 200.00.
- Kleinbauten sowie geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 200.00 bis 500.00.

##### d) Abgelehnte Baugesuche

Nach Aufwand der Verwaltung im Rahmen des Gebührentarifs für bewilligte Gesuche.

##### e) Zurückgezogene Baugesuche

Nach Aufwand der Verwaltung im Rahmen des Gebührentarifs für bewilligte Gesuche.

<sup>3</sup>Entsteht wegen der Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeit oder werden durch Nichtbefolgen der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen (Besichtigungen, Kontrollen usw.) nötig, so sind diese zu vergüten.

<sup>4</sup>Die Kosten für die Publikation, für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Profil- und andere Kontrollen sowie für die Bauendkontrolle sind durch die Bauherrschaft zu tragen.

<sup>5</sup>Der Aufwand für die Bewilligung von Projektänderungen nach erteilter Baubewilligung ist durch Bauherrschaft zu vergüten.

## § 2

Die Gemeinde erhebt für die Behandlung und Bewilligung von Brandschutzgesuchen sowie für Brandschutzkontrollen Gebühren, deren Höhe sich nach dem Aufwand der Verwaltung richtet.

**Brandschutz,  
Feuerschau**

## § 3

Der Aufwand, der sich aus dem Vollzug der Umweltschutzgesetzgebung ergibt, ist, gestützt auf § 7 des Umweltschutzdekrets vom 13. März 1990, durch den Verursacher zu tragen.

**Umweltschutz**

## § 3<sup>bis</sup>

Die Prüfung, Genehmigung und Abnahme von Hochwasserschutzprojekten und Kontrollen werden nach Aufwand weiterverrechnet.

**Hochwasserschutz**

## § 4

<sup>1</sup>Prüfungen und Kontrollen, die sich aus der Energiegesetzgebung ergeben, sind gebührenpflichtig.

**Energiespar-  
massnahmen**

<sup>2</sup>Die Prüfung des Nachweises der energetischen Massnahmen sowie die erforderlichen Kontrollen werden nach Aufwand verrechnet.

## § 5

Die Prüfung, Genehmigung und Abnahme von Schutzraumprojekten und Kontrollen werden nach Aufwand weiterverrechnet.

**Zivilschutz**

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i><b>Dauerverlängerung für Gastwirtschaftsbetriebe</b></i> | <b>§ 6</b><br>Die Prüfung von Gesuchen auf generelle Verlängerung der Öffnungszeit von Gastwirtschaftsbetrieben im Sinne des Gastwirtschaftsgesetzes wird nach Aufwand verrechnet.                                               |
| <i><b>Berechnung der Gebühren nach Aufwand</b></i>          | <b>§ 7</b><br>Wo die Gebühren nach Aufwand berechnet werden, geschieht dies zum Stundentarif der Bauverwaltung und der externen Experten. Die Tarife werden vom Gemeinderat festgelegt.                                          |
| <i><b>Fälligkeit, Verrechnung</b></i>                       | <b>§ 8</b><br>Die Gebühren werden innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids über das Baugesuch bzw. der Erteilung der nachgesuchten Bewilligung in Rechnung gestellt. Die Gebührenverrechnung erfolgt an die Bauherrschaft. |