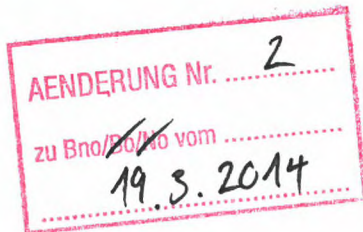




Teiländerung BNO - Hombergsteig 10



Stand: Genehmigung

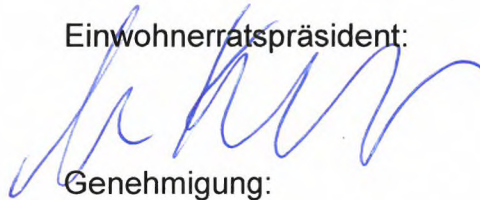
Mitwirkung vom: 11. Januar 2019 bis 11. Februar 2019

Vorprüfungsbericht vom: 21. Januar 2019

Öffentliche Auflage vom: 5. April 2019 bis 6. Mai 2019

Beschlossen vom Einwohnerrat am: 6. Juni 2019

Einwohnerratspräsident:



Genehmigung:

Protokollführerin:



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-001516 vom: 11. Dezember 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 7. Februar 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 17

Dorfzone
DZ

¹⁰ Innerhalb der Dorfzone DZ der Liegenschaft Hombergsteig 10 ist das Hauptgebäude des ehemaligen Vielzweckgebäudes zu erhalten oder ein Ersatzneubau in annähernd gleichem Volumen zu sichern. Die typologischen Merkmale wie Unterteilung in Wohn- und Ökonomieteil, charakteristische Dachform und -vorsprünge, Fassaden mit verputztem Mauerwerk und Holz sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse müssen feingliedrig ausgebildet, Dächer mit ortsbildtypischen Ziegeln eingedeckt werden. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Am Übergang ins Kulturland ist der Terrainverlauf auf den natürlichen Verlauf des Boden wieder herzurichten.

Gemeinde Obersiggenthal

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 01.06.2012 bis 02.07.2012

Vorprüfungsbericht vom: 24.05.2013

Öffentliche Auflage vom: 27.05.2013 bis 25.06.2013

Beschlossen vom Einwohnerrat am: 17.10.2013

Einwohnerratspräsidentin:

Protokollführerin:

P. L. ft
Genehmigung:

Z. Gardino

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den *19. März 2014*

Der Staatsschreiber:

P. L.

AENDERUNG Nr.
vom <i>§ 21</i>
<i>gem. Entscheid. Verwaltungsgericht</i>

vom 7. August 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE	1
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	5
	3.2 Landwirtschaftszonen	12
	3.3 Schutzzonen	13
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	14
	3.5 Schutzobjekte	16
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	18
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Nutzungsziffern	19
	4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen	19
	4.3 Fassaden- / Gesamthöhe	20
	4.4 Abstände	20
	4.5 Arealüberbauung	22
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Öffentliche Einrichtungen	23
	5.2 Technische Bauvorschriften	23
	5.3 Wohnhygiene	24
	5.4 Ausstattung	25
6. TEIL	EINORDNUNG BAUTEN UND ANLAGEN	
	6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen	27
	6.2 Umweltschutz	29
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	30
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	31
ANHÄNGE		I - XI

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

2. TEIL RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE

§ 3

Planungsgrundsätze / Präambel

¹ Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität im Vordergrund steht. Dabei sind die Belange von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Kultur, sowie Ver- und Entsorgung entsprechend zu gewichten.

² Bauvorhaben haben die prägenden Elemente und Merkmale des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Strassen- und Aussenräume zu berücksichtigen. Sie müssen auf die Eigenheiten des Quartiers in sich und im Bezug zur Nachbarschaft eingehen.

³ Das prägende Orts- und Landschaftsbild sowie ausgewählte Natur- und Kulturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei der Bevölkerung und der Behörde ist der Sinn für die Natur und das kulturgeschichtliche Erbe zu stärken. Im Kulturland sind gute Ackerböden als Fruchtfolgeflächen zu erhalten.

⁴ Zur Pflege des Landschaftsbildes und zur Sicherung von natürlichen Lebensräumen sollen Böschungen, Bachufer und andere für die landwirtschaftliche Nutzung wenig geeignete Flächen abschnittsweise mit standortgemässen und einheimischen Hecken, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen bepflanzt werden. Grundlage ist das Landschaftsentwicklungskonzept LEK.

⁵ Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen.

§ 4

Sondernutzungs-
planung

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

² Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann, mit Ausnahme von Abs. 3, eine um 3 m erhöhte Fassaden- und Gesamthöhe bewilligt werden. Darüber hinaus gehende Höhen sind nur in folgenden Zonen zulässig:

- In der Zentrumszone ZZ1 und in der Wohnzone W4P bis zu den in § 10 BNO festgelegten Fassadenhöhen.
- Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten WG3 bis maximal 6 m erhöhte Fassaden- und Gesamthöhen.

Die Bauten haben sich einwandfrei in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf eine natürliche Besonnung nicht gänzlich verhindern.

³ Im gestaltungsplanpflichtigen Areal Ried kann die Fassadenhöhe im Rahmen der Sondernutzungsplanung um 3 m erhöht werden, jedoch ohne zusätzliches, darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss.

§ 5

Wettbewerb

Bei einer Fassadenhöhe von mehr als 13 m oder einer Ausnützungsziffer von mehr als 0.7 kann der Gemeinderat einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen.

§ 6

Mehrwertausgleich

¹ Wird mit der aktuellen Zonenplanrevision oder einer späteren Teilrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich grössere bauliche Nutzungsmöglichkeit (Umzonung von Spezialzone Gärtnerei oder von Grünzone in Wohnzone), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

² Der Mehrwertausgleich errechnet sich aus der Differenz der Verkehrswerte der eingezonten oder umgezonten Fläche vor und nach der Ein- oder Umzonung. Dabei zu berücksichtigen sind insbesondere auch die voraussichtlichen Kosten der Herbeiführung der Baureife (parzellenexterne Erschliessung, gemäss § 4 BNO vorgeschriebene Gestaltungsplanung, notwendige Landumlegung), soweit die betreffende Fläche noch nicht baureif ist. Vom so errechneten Mehrwert sind 25% als Ausgleichszahlung geschuldet.

³ Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat wenn möglich frühzeitig mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, andernfalls nachträglich mittels Verfügung festgelegt. Die Verkehrswerte und Abzugskosten werden gemäss Abs. 2 bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Ein- oder Umzonung, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

⁴ Die Ausgleichszahlung ist vom Eigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Ein- oder Umzonung geschuldet. Die Zahlung wird für die ganze ein- oder umgezonte Fläche innert 30 Tagen nach einem Verkauf oder Teilverkauf oder bei einer Überbauung oder Teilüberbauung vor Baubeginn, spätestens aber nach 6 Jahren ab Rechtskraft fällig.

⁵ Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden ist, was als Bedingung in die Baubewilligungen aufzunehmen ist. Der Gemeinderat lässt diese Beschränkung unmittelbar nach Rechtskraft der Ein- oder Umzonung mittels Verfügung gestützt auf § 163 Abs. 1 Buchstabe a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken. Die Anmerkung ist zu löschen, sobald die Ausgleichszahlung geleistet worden ist.

⁶ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Kosten der Raumplanung, Bauten und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur sowie Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.

⁷ Bei Einzonungen gehen eidgenössische und kantonale Regelungen gehen den kommunalen Bestimmungen vor.

§ 7

Kommunale
Richtpläne

¹ Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Gewerbe, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw.

² Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

§ 8

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

¹ Der Gemeinderat initiiert und fördert im Rahmen des Budgets sowie in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere.

² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Konkretisierung der Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung. Die Beiträge der Gemeinde werden in einem Reglement geregelt und unterliegen projektweise der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat.

§ 9

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Landschaftsentwicklungskonzept LEK, Hochwassersicherheit) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse und die weitere Entwicklung.

² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Nutzungs- ziffern	Fassaden- höhe ¹⁾	Gesamt- höhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften	
				klein	gross			
Wohnzone	W2	AZ 0,4	8 m	11 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone	W3	AZ 0,6	11 m	14 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone W4Plus	W4P	AZ 0,8 *	13 m *	14 m	6 m	12 m	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone	WG2	AZ 0,5	8 m	12 m	4 m	6 m	III	§ 13
Wohn- und Gewerbezone	WG3	AZ 0,7	11 m	15 m	4 m	6 m	III	§ 13
Zentrums- zone 1	ZZ1	AZ 1,5 **	20 m **	---	6 m	---	III	§ 14
Zentrums- zone 2	ZZ2	---	11 m	15 m	4 m	---	III	§ 14
WG3 Oederlin	WG3	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	III	§ 15
Gewerbezone	G	GZ 0,15	10 m	x	x	---	III	§ 16
Dorfzone	DZ	---	(8 m)	(13 m)	x	---	III	§ 17
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	OEB	---	x	x	x	---	II / III	§ 18
Zone für Sport und Freizeit	SF	---	x	x	x	---	III	§ 19
Grünzone	GR	---	---	---	---	---	III	§ 20
Spezialzone Gärtnerei	SG	x	7 m	x	x	---	III	§ 21

* Gestützt auf Wettbewerb und Gestaltungsplan ist eine AZ bis 1.2 sowie eine Fassadenhöhe bis max. 45 m zulässig, wenn die Kriterien gemäss § 4 Abs. 2 BNO erfüllt sind.

** Gestützt auf einen Wettbewerb und Gestaltungsplan ist eine AZ bis 1.8 sowie eine Fassadenhöhe bis 40 m zulässig, wenn die Kriterien gemäss § 4 Abs. 2 BNO erfüllt sind.

¹⁾ Messweise Fassadenhöhe:

- . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- . für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
- . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

Erläuterung zu Abkürzungen: AZ Ausnutzungsziffer, GZ Grünflächenziffer.

² Die mit x bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Für terrassierte Flachdachbauten gilt ein Ausnützungszuschlag von 0.1.

⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OEB-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 11

Wohnzonen
W2, W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² In der W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung, wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen, realisiert werden kann.

³ Terrassierte Bauten sind der Geländeneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen durch optisch wirksame Zwischenräume den natürlichen Hangverlauf erkennbar lassen. Die Terrassenstufen und Zwischenräume sind mehrheitlich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen einzugliedern.

⁴ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für das Bauen an Hanglagen.

⁵ Im schraffiert dargestellten Bereich des Bauzonenplanes oberhalb des Wiesenweges dürfen die massgebenden Gebäudeteile für die Gesamthöhe die Höhenkote von 461 m.ü.M. nicht überschreiten.

Gestaltungsplan-
pflichtige Areale

⁶ Die Gestaltungspläne der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezwecken ein jeweils sorgfältig geplantes, gesamtheitliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, welches auf die spezifische Charakteristik des Ortes eingeht und den einzelnen Arealen eine eigene Identität mit hoher Wohnqualität verleiht.

⁷ In Ergänzung zum arealinternen Erschliessungskonzept ist in den Gebieten Häfelerhau, Bolibuck und Austrasse ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, in welchem der Nachweis über ausreichende Zu- und Wegfahrten inklusive der Verkehrssicherheit ausgewiesen wird.

⁸ Im gestaltungsplanpflichtigen Areal Häfelerhau ist entlang des Waldes, über die in § 21 BauG geforderten Qualitäten hinaus, ein 18 m breiter Streifen als naturnaher, ökologisch hochwertiger Grünbereich zu gestalten.

§ 12

Wohnzone W4Plus

¹ Die Wohnzone W4Plus ist für verdichtete Wohnbauformen bestimmt, in denen eine gute Qualität der Bauten und der Aussenräume sowie eine hohe Wohnqualität sicher zu stellen ist. Es ist ein minimaler Wohnflächenanteil von 50% der anrechenbaren Geschossfläche zu realisieren. Im Übrigen sind nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen.

² Bestehende Gebäude können umgebaut und mit Sekundärbauteilen wie Balkonen, Reduits, Wintergärten und dgl. erweitert werden. Voraussetzung dafür sind gestalterisch und wohnhygienisch mit dem Hauptgebäude harmonisch erscheinende Lösungen.

³ Neubauten sowie eingreifende Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen von Bauten, welche die Grundmasse gemäss § 10 BNO überschreiten, können nur gestützt auf einen Gestaltungsplan bewilligt werden. In diesem ist eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösung mit grosszügigem, parkartigem Aussenraum sowie, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, eine unterirdische Parkierung sicher zu stellen.

§ 13

Wohn- und
Gewerbezon
WG2 / WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezonen WG sind für mässig störende Gewerbe sowie für Dienstleistungen und Wohnen bestimmt. Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

² In der WG3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung, wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen, realisiert werden kann.

³ Der Gemeinderat kann entlang von Strassen, gestützt auf ein parzellenübergreifendes Bebauungskonzept, eine seitliche Unterschreitung bzw. Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände zulassen bzw. verlangen, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen oder wegen der Lärmimmissionen erwünscht ist. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 14

Zentrumszonen
ZZ1 / ZZ2

¹ In den Zentrumszonen ZZ soll das bestehende Ortszentrum erhalten und entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen.

² Zulässig sind mässig störendes Gewerbe sowie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Wohnen. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten in Abweichung von § 46 BNO als mässig störend.

³ Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

⁴ Bestehende Gebäude können umgebaut und mit Sekundärbauteilen wie Balkonen, Reduits, Wintergärten und dgl. erweitert werden, sofern dies mit den Anforderungen gemäss Abs. 5 vereinbar ist. Voraussetzung dafür sind gestalterisch sowie wohn- und arbeitshygienisch gute Lösungen mit ausreichendem Schutz vor Immissionen.

Gestaltungsplan-
pflicht ZZ1

⁵ In der Zentrumszone 1 setzen Neubauten sowie eingreifende Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen von Bauten einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus. Dieser muss eine sorgfältige ortsbauliche und architektonische Gestaltung des Ortszentrums sicherstellen und auf einem durchgehenden Konzept mit attraktiven, gut gestalteten Freiräumen beruhen. Mit Ausnahme einzelner Besucherparkplätze ist eine weitgehend unterirdische Parkierung zu realisieren. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

⁶ Gestaltungspläne können räumlich zusammenhängende Teilflächen beinhalten. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

⁷ In der Zentrumszone 2 kann der Gemeinderat, gestützt auf ein parzellenübergreifendes Bebauungskonzept, eine seitliche Unterschreitung bzw. Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände zulassen bzw. verlangen, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen oder wegen der Lärmimmissionen erwünscht ist. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 15

WG3
Oederlin

¹ Für die Nutzung der WG3 Oederlin gelten die Bestimmungen der folgenden Tabelle:

Bau-zonen	Zweck und Nutzungsart	Vollge-schosse	Ausnutzung	max. Ge-bäude-länge	max. Ge-bäu-de-höhe	max. First-höhe	Grenz-abstand klein	Grenz-abstand gross	Empfind-lichkeits-stufe
WG3	Wohnen, mässig störendes Ge-werbe	3	0.6; b.Mischnutzung 0.7 (vgl.Abs.2)	40 m	10 m	16 m	4 m	6 m	III

² Die maximale Ausnutzungsziffer bei reiner Gewerbe- bzw. reiner Wohnnutzung beträgt 0.6. Die höhere Ausnutzungsziffer von 0.7 gilt, wenn gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mit Wohnnutzung oder Gewerbenutzung belegt sind.

§ 16

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 200 m² Geschossfläche gestattet.

² Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

³ Nicht zugelassen sind flächenintensive Grosslagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze.

⁴ Gegenüber der Abgrenzung zum Kulturland ist ein ortsbaulich klarer Abschluss mit einer Bepflanzung von mehrheitlich standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

§ 17

Dorfzone
DZ

¹ Die Dorfzone DZ dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der traditionellen Dorfteile mit den ortstypischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie den Vorgärten und -plätzen, Einfriedigungen, Bäumen und dgl.

² Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen und diese mit den Einpassungsbestimmungen vereinbar sind.

³ Bestehende, Ortsbild typische Bauten können um-, ausgebaut oder neu erstellt werden, sofern ihre wesentlichen Merkmale erhalten bleiben. Wesentliche Merkmale sind namentlich kubische Form, Dachform, Fassadengliederung, Materialien und Farbgebung. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entsteht.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen besonders sorgfältig gestaltet und in die bestehenden Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Gebäudevolumen, kubischer Gestaltung, Fassadengliederung, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

⁵ Die Dächer von Hauptbauten sind als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich dem Dach unterordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁶ In der Dorfzone sind auch Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Solar-, Sende- und Empfangsanlagen sowie Reklamen aller Art und Änderungen der Umgebungsanlagen bewilligungspflichtig.

⁷ Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen können zugelassen werden, wenn sie annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade integriert sind. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.

⁸ Parabolspiegel haben sich in Bezug auf die farbliche Gestaltung und die Platzierung (soweit technisch möglich) ins Ortsbild einzufügen.

⁹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Konkretisierung der in der Dorfzone formulierten Anforderungen inklusive der ortsspezifischen Besonderheiten.

§ 18

Zone für
öffentliche Bauten
und Anlagen
OEB

¹ Die Zone für öffentliche Bauten OEB ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Solange kein anderer öffentlicher Bedarf besteht, kann der Gemeinderat in der Zone OEB Bauten und Anlagen für die Freizeitbetätigung und Erholung der Bevölkerung (Kleintierhaltung, Sportanlagen, Tennis- und Squash-Hallen, Minigolfanlagen usw.) befristet bewilligen.

⁴ In der Zone OEB im Nüechtal ist das Erstellen eines Pfadihauses, nicht jedoch eines Pfadiheimes, zulässig.

§ 19

Zone für
Sport und Freizeit
SF

¹ Die Zone für Sport und Freizeit SF ist für Grün- und Aussenanlagen in Zusammenhang mit Spiel, Sport, Freizeit und Erholung bestimmt, die einem engeren oder weiteren Kreis der Allgemeinheit dienen.

² Hochbauten sind nur soweit zulässig, als sie der Bewirtschaftung und Benutzung sowie der Pflege und dem Unterhalt dienen.

³ Der Gemeinderat regelt die nutzungsspezifischen Details in einem Reglement.

§ 20

Grünzone
GR

¹ Zulässig sind in der Grünzone Erholungseinrichtungen wie Fusswege, Sitzbänke und dgl. sowie einzelne eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von max. 15 m², welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

² Nutzung und Pflege haben nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen.

§ 21

Spezialzone Gärtnerei
SG

¹ Zulässig sind der Gärtnerei und dem Gartenbau dienende, mässig störende Bauten wie Treibhäuser, Büros, Werkstätten, Abstellräume und betriebsnotwendige Wohnungen. ~~Innerhalb der Spezialzone Gärtnerei Oberfeld dürfen bestehende Verkaufsnutzungen bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche als Ersatz neu erstellt werden, sofern sie einen unmittelbaren betrieblichen und branchenmässigen Zusammenhang mit dem bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb haben und das Verkehrsaufkommen im gleichen Rahmen bleibt.~~

Innerhalb der Spezialzone Gärtnerei Oberfeld dürfen Verkaufsnutzungen bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche angelegt werden.

² Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Die Bauten und Anlagen sind gut ins Landschafts- und Ortsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild machen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 22

Landwirtschaftszone
LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse und Produktion erneuerbarer Energie im Sinne von Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

§ 23

Landwirtschaftszone
II

Für die im Kulturlandplan bezeichnete Landwirtschaftszone II gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone I.

§ 24

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 25

Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist für den Anbau von Reben vorgesehen.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 26

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Schutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Zur Sicherung des Schutzzieles sind die Naturschutzzonen fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen.

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

§ 27

Naturschutzzonen

¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan als Naturschutzzonen bezeichneten Gebiete sind geschützt (Anhang 2).

² Pflanzen dürfen nicht gepflückt und nicht ausgegraben werden.

³ Feucht- und Nassstandorte sind Lebensräume besonderer, schutzwürdiger Pflanzen- und Tierarten. Sie sind als Streuwiesen zu bewirtschaften.

§ 28

Magerwiesen

¹ Als Magerwiesen gelten die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Standorte (Anhang 2).

² Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

³ Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch die Bewirtschaftung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Die Zulassung und die Art einer allfälligen Beweidung wird im Natur- und Heimatschutzreglement geregelt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 29

Landschaftsschutz-
zonen

¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Gebiete werden als Landschaftsschutzzone ausgeschieden (Anhang 3).

² Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart (§ 4 NLD).

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Kleinere Terrainanpassungen und Fahrnisbauten (Weidunterstände, Geräteschöpfe usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ Änderungen und bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten dürfen den Zielen des Landschaftsschutzes nicht widersprechen.

⁵ Die landwirtschaftliche Nutzung wird gewährleistet.

§ 30

Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Die zulässigen Abstände und Nutzungen richten sich nach den bundesrechtlichen und kantonrechtlichen Bestimmungen.

§ 31

Hochwasserschutz /
Hochwassergefähr-
detes Gebiet

¹ Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

² In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszüge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährdete Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In Gebieten ohne ausgewiesenes Defizit (Restgefährdung) oder ausserhalb der Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarten Hochwasser kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁴ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

⁵ 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.

§ 32

Naturschutzzone
Wald

¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Gebiete werden als Naturschutzzone Wald ausgeschieden (Anhang 3).

² Ziel der forstlichen Massnahmen ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines Naturwaldes gemäss der pflanzensoziologischen Kartierung. Besondere Bedeutung kommt dabei schutzwürdigen Pflanzen der Krautschicht sowie der Altersphase der Baumschicht zu. Gegenüber offenen Flächen soll der Waldrand stufig aufgebaut sein. Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald im Schutzreglement festgelegt.

³ Die forstwirtschaftlichen Massnahmen sind auf die Schutzziele auszurichten. Vorbehalten bleiben forstliche Massnahmen, die zum Schutz der Nachbarbestände nötig sind.

3.5 Schutzobjekte

§ 33

Allgemeine Bestimmungen Naturobjekte

¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan sowie im Bauzonenplan bezeichneten Naturschutzobjekte sind von besonderem naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wertes.

² Alle bezeichneten Objekte müssen in ihrem Zustand erhalten und gepflegt werden. Natürliche Abgänge sind soweit möglich zu ersetzen. Wo möglich sollen zusätzliche Pflanzungen, Aufforstungen usw. erfolgen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 34

Hecken / Feldgehölze

¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Anhang 4).

² Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich wertvoll und bilden Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere. Als Rückzugsgebiete und Stützpunkte im Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet sind sie zu erhalten.

³ Hecken und Feldgehölze dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung der Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

§ 35

Einzelbäume

Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Einzelbäume sind geschützt (Anhang 4). Sie sind landschaftlich wertvoll.

§ 36

Hochstammbäume

¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Hochstammobstgärten sind in ihrem Bestand im Wesentlichen zu erhalten (Anhang 4). Sie sind Lebensraum vieler Vögel und anderer Tierarten und wichtige Bestandteile des Landschafts- und Ortsbildes. Wo möglich sollen neue Hochstammkulturen und Einzelbäume angepflanzt werden.

² Feldobstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

	§ 37	
Waldränder		Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Waldränder sind geschützt (Anhang 4). Sie sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und deshalb in ihrem Bestandaufbau zu erhalten. Aufforstungen, die bestehende Waldränder beeinträchtigen, sind nicht gestattet. Generell soll mittels forstlicher Massnahmen ein artreicher, heckenähnlicher Aufbau der Waldränder angestrebt werden.
	§ 38	
Geologische Objekte		¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt (Anhang 4). ² Abgrabungen, Auffüllungen und dergleichen sind verboten.
	§ 39	
Aussichtspunkte		Die im Natur- und Heimatschutzplan eingetragenen und im Anhang 4 aufgelisteten Aussichtspunkte dürfen nicht durch bauliche, landwirtschaftliche oder forstliche Massnahmen beeinträchtigt werden.
	§ 40	
Weitere Schutzobjekte		¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Bruchsteinmauern sind geschützt (Anhang 4). ² Bruchsteinmauern bieten vielen Tierarten Unterschlupf. Namentlich für schützenswerte Reptilien und Amphibien sind sie notwendige Lebensräume. ² Die Mauern sind zu erhalten und bei Schäden fachgerecht zu sanieren. Bei geeignetem Ersatz kann der Gemeinderat Änderungen bewilligen.
	§ 41	
Gebäude mit Substanzschutz		¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten und im Anhang 5 aufgelisteten Gebäude von kommunaler Bedeutung sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten sind - in Ergänzung zu § 17 Abs. 6 BNO auch Änderungen am Innenausbau - bewilligungspflichtig.

³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien des kommunalen Natur- und Heimatschutzreglements durch Beiträge an die Mehrkosten infolge der Unterschutzstellung.

§ 42

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan sowie im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten und im Anhang 5 aufgelisteten Kulturobjekte (Felsenkeller, Brunnen, Wegkreuze, Grenzsteine) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 43

Spezialzone
Limmatufer
SL

¹ In der Spezialzone Limmatufer SL soll durch eine Koordination der privaten und im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungsansprüche eine landschaftsgestalterische, ökologische und nutzungsmässige Optimierung erzielt werden. Diese soll insgesamt zu einem attraktiven Raum zwischen der Limmat und dem Siedlungsgebiet führen, von dem die Benutzer wie auch die Natur profitieren.

² Die Spezialzone Limmatufer SL dient der extensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung, der möglichst umweltverträglich bewirtschafteten Rebnutzung, dem Naturschutz sowie der Freizeit und der Erholung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

³ Die übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Gewässerschutzgesetzgebung und der Hochwassersicherheit zu berücksichtigen.

⁴ Gut eingepasste Bauten und Anlagen zur Bewirtschaftung sowie zur Pflege und Unterhalt, die einen Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung aufweisen, können bewilligt werden. Bauten und Anlagen aller Art sind bewilligungspflichtig.

⁵ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Nutzung sowie für die bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen, in denen die verschiedenen Interessen aufeinander abgestimmt sind. Er berücksichtigt dabei die Interessen der Grundeigentümer und der Pächter.

⁶ Die im Kulturlandplan speziell dargestellte Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche im Sinne von Art. 7 Abs. 3 WaG zu sichern.

4.1 Nutzungsziffern

§ 44

Ausnützungsziffer

¹ Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

² Für unbeheizte, vollständig verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf max. 10% der anrechenbaren Geschossfläche betragen und ist auf höchstens 16 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

³ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

§ 45

Grünflächenziffer

Die Grünflächen sind als extensiv gepflegte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Sie haben der Eingliederung in die Siedlung und in die Landschaft zu dienen. Die Bepflanzung ist mit mehrheitlich standortgerechten, einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 46

Nicht, mässig und stark störendes Gewerbe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben sowie auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten mit Ausnahme von § 14 Abs. 2 BNO als stark störend.

§ 47

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsfläche.

² Ausstellungsflächen als Anteile von Hauptnutzflächen und mit Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben werden nicht angerechnet.

4.3 Fassaden- / Gesamthöhen

§ 48

Abgrabungen

¹ Das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6 m (z.B. für Garagen und Erschliessungsanlagen) breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

² Bei denjenigen Fassaden, welche die zulässige Masse gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Fassaden- und Gesamthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

4.4 Abstände

§ 49

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 50

Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände können nur mit Genehmigung des Gemeinderates durch einen spätestens vor Baubeginn einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn eine genügende Belichtung und Besonnung der betroffenen Wohn- und Arbeitsräume sowie ein ausreichender Schutz vor gegenseitiger Einsicht gewährleistet sind. Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen.

² Für Klein- und Anbauten sowie für Unterniveau- und unterirdische Bauten finden die Bestimmungen des kantonalen Rechts Anwendung.

³ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

⁴ Sofern das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, kann der grosse Grenzabstand bis auf den kleinen Grenzabstand reduziert werden, wenn der Boden des tiefsten, bewohnten Geschosses des Oberliegers noch über dem höchsten Punkt des Unterliegers liegt.

§ 51

Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die Gebäudelänge von 16 m überschritten, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber den zu langen Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

² Die Berechnung des Mehrlängenzuschlages erfolgt gemäss Anhang 1.

³ Bei Terrassenhäusern sind gegenüber den seitlichen Fassaden keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

⁴ Die seitlichen Fassaden bei Terrassenhäusern dürfen höchstens auf einem Drittel der gesamten Gebäudelänge dreigeschossig in Erscheinung treten.

§ 52

Strassenabstand

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

³ Gegen die Strasse gerichtete, geschlossene Garagen müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5 m und einen Ausmündungsradius von 2 m aufweisen.

4.5 Arealüberbauung

§ 53

Zulässigkeit /
Minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, WG2, W3, WG3 und ZZ2 zulässig. Die minimale Landfläche beträgt 2'000 m².

Erhöhung
Fassaden- und
Gesamthöhe

² Im Rahmen von Arealüberbauungen dürfen die Fassaden- und Gesamthöhen gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.20 m erhöht werden.

Ausnützungsbonus

³ Die zonengemässe Ausnützung darf um maximal 0.1 überschritten werden. Eine Kumulierung mit dem Nutzungsbonus gemäss § 35 Abs. 1 BauV ist nicht zulässig.

⁴ Terrassenhäuser dürfen keinen über § 10 Abs. 4 BNO hinausgehenden Ausnützungsbonus beanspruchen.

⁵ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Konkretisierung der im kantonalen Recht geregelten Voraussetzungen für Arealüberbauungen.

5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 54

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

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

³ Der Gemeinderat kann, wenn es das öffentliche Interesse erfordert, auf oder an Privateigentum Strassentafeln, Verkehrssignale, Lampen, Hydranten, Hydranten- und Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dergleichen anbringen lassen.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 55

Allgemeine
Anforderungen

Um das Einhalten der anerkannten Regeln der Baukunst zu prüfen, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende Interessen dies erfordern.

§ 56

Material-
ablagerungen

¹ Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann nur in den Zonen WG, GE und OEB bewilligt werden.

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

5.3 Wohnhygiene

§ 57

Wohnhygiene,
Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

Fensterbrüstung

² Bei ausschliesslich mit Schrägverglasung beleuchteten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss pro Raum, bei min. einem Fenster, der horizontale Ausblick gewährleistet sein.

§ 58

Raummasse
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Minimalmasse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Raumhöhe bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen
 - in Vollgeschossen: 2.30 m
 - in Dachgeschossen: 2.30 m auf mind. 50% der Bodenfläche, gerechnet ab 1.5 m lichter Raumhöhe
- Fensterflächen
 - 1/10 der Bodenfläche bei senkrechter Lage
 - 1/15 der Bodenfläche bei Schrägverglasung
- Wohnräume (gilt nicht für Einfamilienhäuser)
 - Zimmergrössen Wohnzimmer: 21 m²
 - erstes Zimmer: 15 m²
 - zweites Zimmer: 12 m²
 - drittes und weitere Zimmer: 10 m²
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
 - Abstellraum in jeder Wohnung 4 m², eingerechnet werden Redu-its und Wandschränke
 - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: 4 m²
 - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich

² Alle Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind 1- bis 2½-Zimmer-Wohnungen bei Umbauten.

³ In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 59

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist oder die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 60

Velos

¹ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche, ebenerdige, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Zweiräder vorzusehen. Mindestens 50% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

² In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind genügend Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 61

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

§ 62

Anordnung der Garagen und Parkfelder

¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichenden Grünflächen resultieren.

² Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen.

³ Oberirdisch, direkt auf die Strasse mündend dürfen höchstens vier Parkfelder unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Weitere Parkfelder sind durch eine mindestens 2.0 m breite Rabatte zu unterbrechen.

⁴ Ab 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 63

Entsorgung

Bei Mehrfamilienhäusern sind für das Abstellen des Abfuhrgutes die nötigen Entsorgungsplätze und -einrichtungen vorzusehen.

6. 1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 64

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat beurteilt im ganzen Gemeindegebiet die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild und in die Landschaft nach folgenden Kriterien:

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 65

Beizug Fachleute

¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und qualitative Entwicklung des Ortsbildes in der Dorfzone sowie bei Gebäuden mit Substanzschutz und den weiteren Schutzobjekten mit einer möglichst frühzeitigen, unentgeltlichen Erstberatung durch Fachleute. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

² Der Gemeinderat kann für die Beurteilung der in der BNO formulierten qualitativen Anforderungen Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.

³ Der Gemeinderat regelt den Umfang der Erstberatung im Gebührenreglement.

§ 66

*Orte mit besonderen
Einpassungsbe-
stimmungen*

¹ Am Siedlungsrand und an exponierten Lagen sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzu-
passen.

² Entlang der Strassen müssen Neubauten sowie grössere Um- und
Ergänzungsbauten zur guten Gestaltung beitragen, indem sie den
Strassenraum räumlich fassen. Die Vorplatz- und Vorgartenbereiche
sind sorgfältig zu gestalten.

§ 67

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform
und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurch-
brüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedarf an landschaftlich
exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von ge-
schützten Objekten und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei
ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Mit Ausnahme begehrbarer Terrassen sind Flachdächer und Pultdä-
cher bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 68

Reklamen

Reklamen u.dgl. dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-,
Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat
erlässt Richtlinien betreffend Anordnung und Gestaltung von Reklamen.

§ 69

Aussenraum
gestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der
charakteristischen Geländeform zu folgen. In weitgehend überbauten
Gebieten können Bauten und Anlagen und deren Aussenraumge-
staltung alternativ den Terrainniveaus folgen, wenn dies wegen der
besseren Einpassung erwünscht ist. Die Höhenlage der Geschosse
ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig
sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Bö-
schungen auszubilden.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. Terrasierte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein. Ausnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind möglich.

³ Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁴ Es sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

⁵ Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und Beleuchtung.

⁶ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen.

6.2 Umweltschutz

§ 70

Aussen-
beleuchtungen

Der Gemeinderat legt nach Ermessen fest, dass Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sparsam und gezielt einzusetzen sind. Himmelwärts gerichtete Lichtemissionen und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht gestattet. Der Betrieb von Skybeamern ist verboten.

§ 71

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat bestellt Kommissionen mit beratender Funktion. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

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

³ Der Gemeinderat überträgt den Fachkommissionen einzelne Aufgaben, insbesondere im Bereiche von Pflege und Unterhalt von Schutzgebieten und -objekten. Der Gemeinderat zieht die Fachkommissionen bei, wenn er

- Bewilligungen erteilt, die Interessen des Natur- und Heimatschutzes berühren,
- Entscheide fällt, die im Zusammenhang mit den Schutzobjekten stehen usw.

⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 72

Gebühren

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

§ 73

Reglement

¹ Der Gemeinderat erlässt ein Natur- und Heimatschutzreglement. Dieses enthält Richtlinien über die Förderungsmassnahmen, Bewirtschaftung und Pflege der mit dieser Bau- und Nutzungsordnung geschützten Objekte.

² Die geschützten Objekte werden im Grundbuch angemerkt (§ 10 NLD).

§ 74

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan vom 1. Dezember 1996
- Kulturlandplan vom 10. Mai 1990
- Nutzungsordnung Kulturland vom 10. Mai 1990
- Bau- und Nutzungsordnung vom 5. Dezember 1996
- Natur- und Heimatschutzplan vom 10. Mai 1990
- Natur- und Heimatschutzordnung vom 10. Mai 1990
- Änderung Natur- und Heimatschutzplan vom 5. Dez. 1996
- Kulturlandplanänderung vom 5. Dez. 1996
- Teiländerung Natur- und Heimatschutzplan „Alte Post“ vom 12. Dezember 2002
- Teiländerung Natur- und Heimatschutzordnung „Alte Post“ vom 12. Dezember 2002
- Teiländerung Bauzonenplan „Sternen“ vom 21. Juni 2007
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan „Goldiland“ vom 30. August 2012.

§ 75

Übergangs-
bestimmung

¹ Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängig sind, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

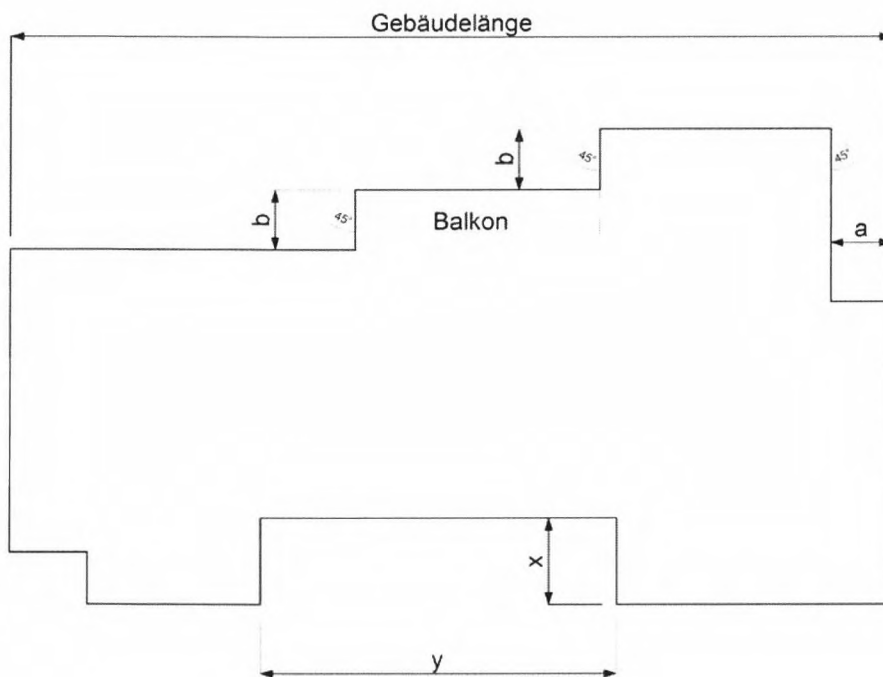
² Als hängig gilt ein Baugesuch, das rechtskräftig publiziert ist und dessen Auflagefrist vor der Inkraftsetzung zu laufen beginnt.

Anhang 1

§ 51 BNO Mehrlängenzuschlag / Berechnung

Der Mehrlängenzuschlag wird berechnet aus der gesamten Gebäudelänge abzüglich

1. 16 m Gebäudelänge gemäss § 51 Abs. 1 BNO
2. Der Länge der zurückversetzten Gebäudeteile (a), die unter einem Winkel von 45° nicht geschnitten werden
3. Der Tiefe der Fassadenrücksprünge (b)
4. Fassadennische, deren Rücksprung (x) nur dann einmal in Abzug gebracht werden darf, wenn die Tiefe mehr als 2 m und die Breite (y) mehr als 4 m misst.
(Balkonnischen können nicht in Abzug gebracht werden)



Anhang 2

Schutzzonen

Naturschutzzonen, § 27 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
1	Nuechtel		klp
2	Schlund		klp
3	Egelsee, Kirchdorf		klp
4	Schürmatt West, Kirchdorf		klp
6	Habermehler-Guggebüeli-Rüti-Russenschanz		klp
7	Hagwis		klp
8	Husebuck		klp
9	Schürmatt Ost, Kirchdorf		klp
10	Reckenberg		klp

Magerwiesen, § 28 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
101	Böschung Himelrich	720, 721, 722, 723	klp
102	Böschung Häldeli West	729, 730, 731, 732, 733, 734	Klp
103	Böschung Häldeli Ost	739	Klp
104	Böschung Häldeli	3331	Klp
105	Böschung Riedweg	745, 752, 753, 754	Klp
106	Böschung Neuwis	1181, 1204, 1207,	Klp
107	Böschung Guet	2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2892,	Klp
108	Cholacher	1573	klp

Anhang 3

Überlagerte Schutzzonen

Landschaftsschutzzonen, § 29 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
141	Unterreckenber		klp
142	Schnürmatt / Telle		klp
143	Böndler / Homberg		klp
144	Häldeli / Egelsee		klp
145	Guet / Greppe		klp
146	Hertenstein		klp

Naturschutzzone Wald, § 32 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
1	Nuechtel		klp
2	Schlund		klp
3	Egelsee, Kirchdorf		klp
4	Schürmatt West, Kirchdorf		klp
5	Halde zwischen Giessen und Schiffmühle		klp
6	Habermehler-Guggebüeli-Rüti-Russenschanz		klp

Anhang 4

Schutzobjekte

Hecken, Feldgehölze, § 34 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
211	Rebberg Kirchdorf	571, 2317, 592, 593	klp
212	Unter-Reckenberg	593	klp
213	Schürmatt	1281, 1328	klp
214	Steigenacher	1320, 1337	klp
215	Südl. Steigenacher	1307	klp
216	Chretzgasse	703, 706, 1218, 1365, 1366	klp
217	Himmelriich	3331	klp
218	Häldeli West	744, 3331	klp
219	Häldeli Ost	742, 743	klp
220	Egelsee	767, 768, 769, 770, 771, 1238, 1239	klp
221	Pumpwerk Aesch	344	klp
222	Haldenstrasse	236, 240, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 251, 254, 264, 268, 274, 277, 3763	klp
223	Reservoir Stieg	1210	klp
224	Langgasse	2414, 2418, 2419, 2420, 2421	klp
225	Schlund	2472	klp
226	Bolibuck	2618	bzp
227	2 Hecken Bolibuck	2466	bzp
228	2 Hecken Hombergstrasse	2371, 3606	bzp
229	Hombergsteig	2404, 2480	klp
230	2 Hecken Loobuck	2402, 2403, 2404, 2405, 2410, 2412, 2413, 2224	klp
231	Felsenegg	1665, 2236, 2184, 3383, 3736, 1728	bzp
232	Felsenweg	2506	bzp
233	Landstrasse Rieden	1713, 1696, 1697	bzp
234	Reservoir Grüt	2335	bzp
235	Boldi	1745, 1760, 1763	bzp
236	Östlich Sonneggsteig	3395, 1821, 1823, 1824, 1825	bzp
237	Felskopf Rieden	3193	bzp

Hecken, Feldgehölze, (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
238	Tanksperrte Hertenstein	1933, 1932, 2616	klp
239	Besenegg	2337, 1928, 1912	bzp
240	Alte Freienwilerstrasse	2033	klp
241	Bränni	2011, 2013, 2020	klp
242	Stäg	9, 10	bzp
243	Niklausgraben	2268	bzp
244	Turm	1703, 1704, 1706, 1708, 1711	klp
245	3 Hecken Oberzelg. Tromsberg	1165, 1166, 1362, 2917,	klp
246	Yumopark	1617	bzp
247	Lüthi / Aesch	355, 3610	bzp
248	Alteberg	1780	klp
249	Loobuck / Höhenweg	2399, 2517, 2670, 2690, 2877, 3074	bzp
250	Langgasse Süd	2876, 2878	bzp
251	Bauelengasse Nord	1760, 1763, 1764, 1778, 1779, 3267	bzp

Einzelbäume, § 35 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
261	Linde Feldblume	2754, 2819	bzp
262	Blutbuche Oederlin	1886	bzp

Hochstammbäume, § 36 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
301	Beidseits Reckenbergstrasse	1292, 593	klp
302	Bankert	571, 575, 577, 579, 580, 583, 607, 2921	klp
303	Zelgli an Landstrasse	543, 544	klp
304	Wasserweg	447, 448	klp
305	Chretzgasse	718	klp
306	Beiseits Riedweg	529, 745, 746, 814	klp
307	Aesch	349	klp
308	Oberfeld	826	klp
309	Tromsberg West	1307, 1375, 2228	klp
310	Tromsberg Südwest	1364, 1374	klp
311	Tromsberg Süd	1221	klp

Hochstammbäume, (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
312	Bodenzelg	1223, 1224, 1225	klp
313	Chüerai	1345	klp
314	Grien	1348	klp
315	Oberzelg Nord	1165	klp
316	Oberzelg Süd	1167	klp
317	Tromsberg Ost	1169, 1178	klp
318	Hagwiis	1198, 3586	klp
320	Böndler Nord	2443, 2583	klp
321	Böndler West	1255	klp
322	Böndler Ost	2442, 3369	klp
323	Guet	2425, 2426	klp
324	Greppe	2427, 2430	klp
325	Homberg Nord	2472	klp
326	Ebnihof	1491, 1493, 1500, 1502, 2984, 3773,	klp
327	Roggenacher	1940	klp
328	Jägerhuus	1965	klp
329	Hertenstein Ost	1970	klp
330	Eichmatthof	2111	klp
331	Hard	419	klp
332	Tobelstrasse	744	klp
333	2 Obstbaumreihen innere Schweizi	1245, 1257	klp
334	Zelgli Hertenstein	1908	klp

Waldränder, § 37 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
351	Chüerai	1332, 1333, 1344, 1345, 1447,	klp
352	Stieg bis Schlund	1447	klp
353	Schachewis	1014, 1018, 1447, 2408, 2413,	klp
354	Häfeler	1448	klp
355	Hertenstein	1448	klp

Waldränder, (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
356	Ebne West	1470, 1471, 1472, 1507, 1508, 1509, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1524, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1533, 1545, 2991,	klp
357	Töbeli	770, 771, 772, 773, 776, 782, 1239,	klp
358	Namital	773, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243	klp

Geologische Objekte, § 38 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
371	Schürmatt	718, 1302, 1303, 1305, 1311,	klp
372	Töbeli	748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 787, 1239, 2229,	klp
373	Russengraben	1448, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1599, 1781, 1782, 1783, 1896, 1897, 1935, 1938, 1939, 1940, 3106, 3107,	klp

Aussichtspunkte, § 39 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
601	Reckenberg, Kirchdorf	593	klp
602	Häldeli, Kirchdorf	1218	klp
603	Grien, Tromsberg	1447	klp
604	Bolibuck, Nussbaumen	2455	klp
605	Känzeli Habermehler, Rieden (Russenschanze)	3706	klp
606	Geissberg Hertenstein	2072	klp

Weitere Schutzobjekte (Bruchsteinmauern), § 40 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
391	Kretzgasse	706	klp
392	Langgasse	2414, 2417, 2418	klp

Anhang 5

Geschützte Bauten / Kulturobjekte

Gebäude mit Substanzschutz, § 41 BNO

<i>Nr</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
901	Ehem. Meierhof, 18./19. J.h.	614, 615, 618	Kirchweg 128 / 130
902	Pulverhüsli Speicher, 1568	622	Kirchweg
903	Kleinbauernhaus, um 1700	632	Hirschengasse 10
904	Scheune, 18. J.h.	630	Kretzgasse
905	Bauernhaus, 17. J.h.	630, 631	Rebbergstr. 1
906	Trotte/Speicher, 18. J.h.	531	Kirchweg
907	Bauernhaus, um 1850	522	Kirchweg 123
908	Bauernhaus, 1656, mit Schopf	692	Kretzgasse 22
909	Gasthaus "Zum Hirschen", 19. J.h.	477	Brühlstr. 15
910	Bauernhaus samt Schopf/Keller, 1723	607	Hirschengasse 1
912	Bauernhaus, 1805	481	Zelglistr. 10
913	Spritzenhäuschen, um 1900	484	Zelglistr.
915	Waschhaus um 1830/40	1388	Tromsberg 50
916	Doppelbauernhaus 1834, mit Waschhaus	2388, 882, 2166	Ringstr. 7 / 9
917	Kleinbauernhaus, 18 J.h.	2390	Ringstr. 13
918	Doppelbauernhaus	921, 920, 919	Ringstr. 21
919	Wohnhaus 19. J.h., im Kern Stein-Speicher um 1600	886	Ringstr. 15
920	Bauernhaus, um 1830/40	3251	Ringstr. 22
921	Bauernhaus, 1769	866	Feldstr. 22
922	Kleinbauernhaus sp. 19. J.h.	845	Stockackerstr. 1
927	Doppelwohnhaus 1654, 18. J.h.	1797, 1798	Landstr. 12 / 14.

Gebäude mit Substanzschutz, (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
928	Villa Müsegg, fr. 19 J.h., 1908 Umbau	1886	Landstr. 2
929	Oederlin Giesserei AG; Fabrikareal Ost	3563	Landstr. 1
933	Kleinvilla samt Park, um 1900	1744	Boldistr. 13
1001	Bauernhaus	842	Stockackerstr. 4

Kulturobjekte, (Felsenkeller, Brunnen, Wegkreuze, Grenzsteine) , § 42 BNO

Felsenkeller

<i>Nr</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
1003	Felsenkeller	632	Hirschengasse 10
1004	Felsenkeller	614, 615, 618	Kirchweg 128 / 130
1005	Felsenkeller	607	Hirschengasse 1

Brunnen

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
551	Brunnen im Tomsberg	1381	bzp
552	Brunnen im Oberdorf	889	bzp
553	Brunnen alte Landstrasse, Rieden	1833	bzp
554	Sodbrunnen Minikus, Hertenstein	3471	bzp

Wegkreuze

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
561	Friedhof	471	bzp
562	Landstrasse / Zelglistrasse	495	klp
563	Beim Pulverhüsli	3708	bzp

Wegkreuze (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
564	Kretzgasse / Riedweg	527	bzp
565	Tromsberg	3297	bzp
566	Kirchweg / Schützenstrasse	809	klp
567	Landstrasse bei Linde	2819	bzp
568	Feldstrasse / Ringstrasse	3768	bzp
569	Kirchweg / Oberdorfstrasse	864	bzp
570	Landstrasse / Kirchweg	2234	bzp
571	Häfeler / Nicklausgraben	1660	bzp
572	Ebne	1569	klp
573	Hertenstein	1951	klp

Grenzsteine

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
581	Vrenelistein Cholgematt	1401	klp
582	Bränni	2020	klp

INFORMATION SINHALT

Bauten unter Denkmalschutz

<i>Nr</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
1	kath. Pfarrhaus, 1769	517	Brühlstr. 16
2	Zehntenscheune, 1560	519	Wiedackerstr.
3	Metzgerlihaus, 1578	915	Ringstr. 9
4	kath. Pfarrkirche	606	Kirchdorf