



Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4

2. Raumplanung

§ 3	Planungsgrundsätze	4
§ 4	Sondernutzungsplanung	4
§ 5	Inventare	4

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6	Bauzonenübersicht, Tabelle	5
§ 7	Dorfzone D	6
§ 8	Kernzone K3	6
§ 9	Einfamilienhauszone E2	7
§ 10	Wohnzone W2	7
§ 11	Wohnzone W3	8
§ 12	Wohn- und Gewerbezone WG3	8
§ 13	Gewerbezone G, allgemeine Bestimmungen	8
	Gewerbezone GB	8
	Gewerbezone GC	9
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	9
§ 15	Spezialzone SP, allgemeine Bestimmungen	9
	Spezialzone SP E2 "Rebhügel"	9
	Spezialzone SP W2 "Rebhügel"	10
	Spezialzone SP E2 "Pflanzerfeld"	10
	Spezialzone SP W2 "Tobel"	10
	Spezialzone SP G "Frohburg"	10

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 16	Landwirtschaftszone	11
§ 17	Bauten in der Landwirtschaftszone	11
§ 18	Intensiv-Landwirtschaftszone	11

3.3 Schutzzonen

§ 19	Naturschutzzone im Kulturland	12
§ 20	Naturschutzzone im Wald	13

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21	Landschaftsschutzzone	15
------	-----------------------------	----

3.5 Schutzobjekte	
§ 22 Naturobjekte	15
§ 23 Gebäude mit Substanzschutz	16
Gebäude mit Volumenschutz	16
§ 24 Kulturobjekte	16
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 25 Weilerzone "Hohfoor"	16
§ 26 Übergangszone "Furtächer"	18
 4. Definitionen	
4.1 Ausnutzung	
§ 27 Ausnützungsziffer	18
§ 28 Gewerbe	19
4.2 Abstände	
§ 29 Grenz- und Gebäudeabstand	19
§ 30 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	19
4.3 Arealüberbauungen	
§ 31 Arealüberbauungen	19
 5. Bauvorschriften	
5.1 Baureife, Erschliessung	
§ 32 Benützung von Privateigentum	20
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 33 Allgemeine Anforderungen	21
§ 34 Energiesparmassnahmen	21
5.3 Wohnhygiene	
§ 35 Ausrichtung der Wohnungen	21
§ 36 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	22
§ 37 Bezug von Wohn- und Arbeitsräumen	22
5.4 Ausstattung	
§ 38 Garagen, Abstellplätze	22
§ 39 Garagenvorplätze, Zufahrten	23
§ 40 Velos, Kinderwagen	23
§ 41 Spielplätze, Gemeinschaftsräume	23
§ 42 Entsorgungs-, Kompostierplätze	23

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 43 Ortsbildschutz	24
§ 44 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte	24
§ 45 Aussenraumgestaltung	25

6.2 Umweltschutz

§ 46 Einwirkungen	25
§ 47 Lärmschutz	25

7. Vollzug und Verfahren

§ 48 Zuständigkeit	26
§ 49 Gebühren	26
§ 50 Vollzugsrichtlinien	26

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 51 Aufhebung bisherigen Rechts	26
--	----

9. Anhang

9.1 Verzeichnis der Schutzobjekte	27
9.2 Verzeichnis der Schutzzonen	28
9.3 Verzeichnis der archäologischen Fundstellen	29

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

2. Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts (Art. 1 und 3 RPG, §§ 40 und 46 BauG, usw.) sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausübung seines Ermessens stets zu beachten.

§ 4

Sondernutzungsplanung

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

²Der Gemeinderat kann auf den Sondernutzungsplan verzichten, wenn die Erschliessung der ganzen Fläche anderweitig sichergestellt ist (z.B. durch einen grundbuchlich sichergestellten öffentlich-rechtlichen Vertrag).

§ 5

Inventare

Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Anlagen, etc.) und Grundlagenpläne (z.B. GEP, landwirtschaftliche Eignungskarte, etc.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und entfalten gegenüber den Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen

¹Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten für die im Bauzonenplan ausgeschiedenen Bauzonen folgende Masse:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudelänge	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D braun	0,50	30 m	8 m x	13 m x	4 m	6 m	III	§ 7
Kernzone	K3 rot/kreuzschraffiert	0,60	40 m	11 m	16 m	4 m	4 m	III	§ 8
Einfamilienhauszone	E2 gelb	0,35	30 m	7 m	10 m	4 m	6 m	II	§ 9
Wohnzonen	W2 orange	0,40	30 m	8 m	13 m	4 m	6 m	II	§ 10
	W3 rot	0,60	40 m	10 m	15 m	5 m	8 m	II	§ 11
Wohn- + Gewerbezone	WG3 rot/schrägschraffiert	0,60	40 m	10 m x	15 m x	5 m	8 m	III	§ 12
Gewerbezone	GA violett	o	o	9 m x	13 m x	5 m	5 m	III	§ 13
	GB violett	o	o	13 m	13 m	5 m	5 m	III	
	GC violett	o	o	9 m x	13 m x	5 m	5 m	III	
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeB grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 14

²Für Gebäude am Hang erhöhen sich die Gebäude- und Firsthöhen um 0,5 m.

³Die mit "x" bezeichneten Gebäude- und Firsthöhen erhöhen sich um 1 m, falls ein Gewerbegeschoss von 4 m Höhe realisiert wird.

⁴Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

§ 7

Dorfzone
D

¹Die Dorfzone umfasst den alten Dorfkern und bezweckt dessen Erhaltung bezüglich baulicher Einheit und Eigenart. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

²Bauwerke und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten und harmonisch in das Gesamtbild einzufügen. Bestehende, dorftypische Bauten dürfen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus erneuert, aus- und umgebaut, abgebrochen und ersetzt werden.

³Die gemäss § 6 bezeichneten Baumasse gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

⁴Es sind nur ziegelgedeckte Giebeldächer erlaubt. Bei eingeschossigen Klein- und Anbauten kann der Gemeinderat auch Flachdächer zulassen.

⁵Anlagen zur Gewinnung von Energie (z.B. Sonnenkollektoren) dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁶Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

⁷Für Gewerbenutzungen kann der Gemeinderat zusätzlich zur zonengemässen Ausnutzung einen Bonus von 0,3 bewilligen.

⁸Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 8

Kernzone
K3

¹Die Kernzone soll in Ergänzung des alten Dorfkernes das Gebiet um den Hauptverkehrsknotenpunkt beidseits der Kantonsstrasse aufwerten und die Entwicklung eines Dorfkernes mit Läden, Gaststätten und kleingewerblichen Nutzungen ermöglichen.

²Eine Integration in das durch den Kirchenbezirk geprägte Ortsbild ist unerlässlich. Kath. Pfarrkirche mit Friedhofmauer und Friedhofkreuz, Pfarrhaus und ehemaliges Waschhaus (Räbhüsli) stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Bezüglich Einpassung der Bauwerke ins Gesamtbild und Volumenschutz von dorftypischen Bauten gelten die Bestimmungen unter § 7 sinngemäss.

³Anlagen zur Gewinnung von Energie (z.B. Sonnenkollektoren) dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁴Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

⁵Für Gewerbenutzungen kann der Gemeinderat zusätzlich zur zonengemässen Ausnutzung einen Bonus von 0,2 bewilligen. Eine reine Gewerbenutzung ist nur bei An- oder Nebenbauten zulässig. Mehrgeschossige Hauptbauten haben einen Wohnanteil von mindestens einem Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche aufzuweisen. Sofern auf der gleichen Parzelle ein Ausgleich geschaffen wird, kann der Gemeinderat im Hinblick auf eine höhere Wohnqualität Ausnahmen bewilligen. Grundsätzlich sind die Gewerbenutzungen unter der Wohnnutzung vorzusehen. Ausnahmen sind nur bei Verbesserungen der Wohnqualität zulässig.

⁶Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 9

Einfamilienhauszone
E2

¹Die Einfamilienhauszone ist bestimmt für Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser sind nicht gestattet. Reihen- und Terrassenhäuser sind nur im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans zulässig.

²Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

³Ergänzende bzw. abweichende Vorschriften für die Spezialzonen SP E2 "Rebhügel" und SP E2 "Pflanzerfeld" bleiben vorbehalten (§ 15 Abs. 1 und 3).

§ 10

Wohnzone
W2

¹Zusätzlich zu den in der Einfamilienhauszone erlaubten Bauten sind in der Wohnzone W2 auch Mehrfamilienhäuser mit höchstens 4 Wohneinheiten sowie aneinandergereihte, jedoch gestaffelte Bauten mit 2 bis 8 Wohneinheiten (Terrassenhäuser etc.) zugelassen.

²Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

³Die Begrünung ist auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abzustimmen.

⁴Ergänzende bzw. abweichende Vorschriften für die Spezialzonen SP W2 "Rebhügel" und SP W2 "Tobel" bleiben vorbehalten (§ 15 Abs. 2 und 4).

§ 11

Wohnzone
W3

¹Die Wohnzone W3 ist für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser bestimmt.

²Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

³Die Begrünung ist auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abzustimmen.

§ 12

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

²Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Höhe von 4 m (Traufe) resp. 4.50 m (oberer Dachrand bei Flachdach) können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

³Die Abstände gemäss § 6 dürfen maximal auf 2.50 m (kleiner Grenzabstand) bzw. 4 m (grosser Grenzabstand) reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

⁴Die Begrünung ist auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abzustimmen.

§ 13

Gewerbezone
G

¹Die Gewerbezone sind für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Reine Lagerhallen sind nicht erlaubt.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Ergänzende bzw. abweichende Vorschriften für die Spezialzone SP G "Frohburg" bleiben vorbehalten (§ 15 Abs. 5).

Gewerbezone
GB

⁴Bei der Gewerbezone B dürfen innerhalb des speziell markierten Gebietes Neubauten nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erstellt werden. Die Bauten sind hinsichtlich Stellung, Gestaltung und Umgebungsbepflanzung optimal in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

Gewerbezone
GC

⁵Bei der Gewerbezone C erfordert das empfindliche Gebiet eine optimale Einpassung aller baulicher Massnahmen ins Landschaftsbild. Der Grenzabstandsbereich gegenüber dem Kulturland und dem Baugebiet ist als Hecke aus einheimischen Sträuchern auszubilden (Abstände gemäss §§ 88 - 91 EG ZGB). Vorgängig zum Baugesuch für Hoch- und Tiefbauten ist ein Konzept der Erschliessung, der Parkierung und der Gestaltung der Freiflächen dem Gemeinderat vorzulegen. Dieser gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Die gemäss § 6 bezeichneten Baumasse gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeB

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

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

§ 15

Spezialzonen
SP

In den nachstehenden, im Bauzonenplan schwarz umrandeten Spezialzonen gelten zusätzlich bzw. in Abweichung zu ihren zonengemässen Vorschriften folgende Auflagen:

Spezialzone
SP E2 "Rebhügel"

¹Die Erhaltung des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung des Kirchenbezirkes erfordert in diesem Gebiet eine dem Gelände angepasste Bauweise. Die Firstrichtung der Baueinheiten ist parallel zu den Höhenlinien auszurichten. Sofern der Hauptteil des Daches diese Anforderung erfüllt, sind Ausnahmen für winkelförmige Hausgrundrisse und Kreuzgiebeldächer möglich. Aneinandergereihte, jedoch gestaffelte Bauten mit 2 bis 6 Wohneinheiten sind erlaubt, sofern jede Wohneinheit über einen Austritt auf gewachsenes oder aufgeschüttetes Terrain oder aber über eine mindestens zur Hälfte begrünte Terrasse mit einer Minimaltiefe von 6 m verfügt. Die nutzbare Garten- oder Terrassenfläche muss mindestens 15 % der Wohnfläche betragen.

Spezialzone
SP W2 "Rebhügel"

²Bezüglich Ortsbild und Firstrichtung gelten die gleichen Vorschriften wie für die SP E2 "Rebhügel". Bei gestaffelten und überlappten Bauten darf die Seitenfassade auf max. 2 m Breite höchstens 3 Geschosse aufweisen. Jede Wohnung muss Austritt auf gewachsenes oder aufgeschüttetes Terrain oder auf eine mindestens zur Hälfte begrünte Terrasse mit einer Minimaltiefe von 4 m gewähren. Die nutzbare Garten- oder Terrassenfläche muss mindestens 15 % betragen. Solche Überbauungen dürfen auch auf verschiedenen, zusammenhängenden Parzellen, deren Eigentümer sich zu einem gemeinsamen Unternehmen entschliessen, durchgeführt und in Etappen realisiert werden. Es gilt eine erhöhte Ausnutzungsziffer von 0,45. Soweit die BNO nichts anderes festlegt, gelten für diese Gesamtüberbauungen sinngemäss die kantonalen Vorschriften für die Arealüberbauung.

Spezialzone
SP E2 "Pflanzerfeld"

³Die exponierte Lage dieses Gebietes verlangt eine besonders gute Einpassung der Bauten ins Landschaftsbild. Für Gesamtüberbauungen gilt eine erhöhte Ausnutzungsziffer von 0,4. Im Übrigen gelten sinngemäss die gleichen Vorschriften wie für die SP W2 "Rebhügel".

Spezialzone
SP W2 "Tobel"

⁴Bedingt durch die spezielle Geländesituation darf die Zone mit Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- oder Terrassenhäuser überbaut werden. Gestattet sind offene und geschlossene Bauweisen. Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäude- und Firsthöhen werden durch den Gemeinderat unter Wahrung des Ortsbildschutzes im Einzelfall festgelegt. Als Richtmass gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Spezialzone
SP G "Frohburg"

⁵Die Gewerbe-Spezialzone "Frohburg" bezweckt die Erhaltung und Förderung des bestehenden Restaurationsbetriebes. Neben den gewerblich genutzten Räumen ist die im Zusammenhang mit dem Restaurantbetrieb stehende Wohnnutzung erlaubt (Wohnung für Betriebsinhaber, Pächter, Personal). Über eine allfällige zusätzliche Wohnnutzung entscheidet der Gemeinderat bei Vorlage eines entsprechenden Projektes. Es gilt eine Ausnutzungsziffer von 0,5 und ein Bonuszuschlag für Gastgewerbe und Gewerbenutzung von 0,3. Die übrige Baumasse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Ein Umgebungsplan legt verbindlich die Umgebungsgestaltung (Parkierung, Bepflanzung, Aussenanlagen) fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 16

- Landwirtschaftszone*
- ¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.
- ²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.
- ³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 17

- Bauten in der Landwirtschaftszone*
- ¹Für 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 Umgebungbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- ²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- ³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 18

- Intensiv-Landwirtschaftszone*
- ¹Die Intensiv-Landwirtschaftszone (ILwZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

²In der ILwZ "Cheibenächer" sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³Die Bauvorschriften richten sich nach § 17.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 19

Naturschutzzone
im Kulturland

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet.

³In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen und das Laufen lassen von Hunden.

⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵Naturschutzzonen dürfen nur betreten werden

a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten

b) für die Überwachung

c) für wissenschaftliche Untersuchungen

d) für geführte Exkursionen

e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und intensive Beweidung; der Gemeinderat kann unter Einbezug von Fachstellen eine extensive Beweidung bewilligen
Feuchtgebiet		keine Düngung und intensive Beweidung; der Gemeinderat kann unter Einbezug von Fachstellen eine extensive Beweidung bewilligen kein Betreten
Feuchtwiese	Riedwiese/Flachmoor	Streuschnitt im Herbst / Winter
Gewässer	Laichgebiet, Brutbiotop	kein Schwimmen, Befahren, Fischen, Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 20

*Naturschutzzone
im Wald*

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

²Soweit 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.

³Für die einzelnen Waldgebiete gelten folgende Zielsetzungen und Massnahmen:

Ort	Ziel	Spezielle Massnahmen
Auenwald Foort	Lichter alt- und totholzreicher Auenwald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	Wo möglich Silberweiden, Ulmen, Eichen und Schwarzpappeln fördern sowie Totholz stehen- und liegenlassen. Raubäume legen. Waldränder, auch solche entlang von Gewässern, stufig gestalten.
Holenau-Giesse	Lichter alt- und totholzreicher Mischwald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	Wo möglich Silberweiden, Ulmen, Eichen und Schwarzpappeln fördern sowie Totholz stehen- und liegenlassen. Waldränder, auch solche entlang von Gewässern, stufig gestalten.
Birchrai	Alt- und totholzreicher Mischwald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	Alte Eichen; auf den Kreten alte Föhren fördern; Totholz wo möglich belassen truppweise Altholz belassen.
Cheserholz	Mischwald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	Südorientierte Waldränder stufig gestalten; stehendes Totholz wo möglich belassen; Eichen fördern.
Wissli-Rotrist	Alt- und totholzreicher Mischwald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	Sehr kleinflächig verjüngen, hoher Totholzanteil anstreben, einzelne Bäume alt werden lassen.
Fore-Tobel	Alt- und totholzreicher Mischwald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	Sehr kleinflächig verjüngen, hoher Totholzanteil anstreben, einzelne Bäume alt werden lassen, wo keine Rutschgefahr besteht.
Pfarrwald	Alt- und totholzreicher Mischwald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	Kleinflächig verjüngen, hohen Totholzanteil anstreben, einzelne Bäume alt werden lassen, alte Hagebuchen und Eichen fördern.
Pflanzerholz	Alt-, totholz- und eichenreicher Mischwald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	Kleinflächig verjüngen, hohen Totholzanteil anstreben, einzelne Bäume alt werden lassen, alte Hagebuchen und Eichen fördern.

⁴Die Nutzungsbestimmungen für den Privatwald werden in den Richtlinien gemäss § 50 festgelegt, welche der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit Fachleuten erarbeitet.

⁵Am Ufer der Alten Reuss ist das Lagern und Feuern untersagt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21

Landschafts-
schutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 1.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang A aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	lindengrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 0,5 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	waldgrüne und schwarze Schraffur	- vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Weiher	hellblau	- Laichgebiet, Brutbiotop	- kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 23

*Gebäude mit
Substanzschutz*

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

*Gebäude mit
Volumenschutz*

²Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich grundsätzlich nach den Zonenvorschriften. Der Gemeinderat kann jedoch unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall höhere Ausnutzungen bewilligen, sofern dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

§ 24

Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25

*Weilerzone
"Hohfoor"*

¹Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Hohfoor unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Gebäude dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht beeinträchtigen. Die in der Weilerzone schwarz bezeichneten Gebäude unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

³Der Ortsbildschutz hat einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁴Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:

a) Violett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume, usw.) ist zulässig.

b) Blau bezeichnete Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a 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 werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Geringfügige Erweiterungen können in Ausnahmefällen (z.B. bei Umnutzungen, Anpassungen an neue kleingewerbliche Nutzungen) zugelassen werden, soweit sich die Erweiterung mit der Zielsetzung des Weilers verträgt.

Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

⁵Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenräume integriert werden. Bestehende Vorgärten, sofern sie der traditionellen Nutzung entsprechen, sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte, usw.) sind zugelassen.

⁶Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften von § 25 Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Erweiterung des Weilers liegt.

§ 26

Übergangszone
"Furtächer"

¹Das im Kulturlandplan bezeichnete Gebiet Furtächer ist als Übergangszone ausgeschieden (§ 170 Abs. 2 BauG). Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

4. Definitionen

4.1 Ausnutzung

§ 27

Ausnutzungsziffer

¹Räume in Dach-, Attika- und/oder Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

²Pro Geschoss, welches speziell rollstuhlgängig erschlossen wird, kann der Gemeinderat einen Ausnutzungszuschlag von 10 m² gewähren.

³Für unbeheizte Wintergärten kann der Gemeinderat einen Ausnutzungszuschlag von 25 m² pro Wohnung gewähren.

§ 28

Gewerbe

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.2 Abstände

§ 29

Grenz- und
Gebäudeabstand

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

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

§ 30

Gebäudeabstand
gegenüber
bestehenden Bauten

Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand, zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

4.3 Arealüberbauungen

§ 31

Arealüberbauungen

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen E2, W2, W3, WG3 und K3 zulässig. Arealüberbauungen können auf verschiedenen, zusammenhängenden Parzellen, deren Eigentümer sich zu einem gemeinsamen Unternehmen zusammenschliessen, realisiert werden.

²Sie sind nur zulässig, sofern die gemäss nachstehender Tabelle aufgeführten, minimalen Arealflächen ausgewiesen sind.

Zone	minimale Arealfläche	Ausnutzungsziffer
E2	2'500 m ²	0,35 + 15 %
W2	2'500 m ²	0,40 + 15 %
W3	4'000 m ²	0,60 + 15 %
WG3	wie W3	
K3	wie W3	

³In den Zonen W2, W3, WG3 und K3 darf ein zusätzliches Geschoss erstellt bzw. die Baute um 3 m erhöht werden.

⁴Mindestens 15 % der insgesamt zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen müssen als zusammenhängende Grünflächen, inkl. Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen, angelegt werden. Werden Freizeit-Gemeinschaftsräume ausgewiesen, dürfen bis zu 3 % der Geschossflächen an die offenen Freizeit- resp. Erholungsflächen angerechnet werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 32

Benützung von Privateigentum

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

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

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 34

Energiespar-
massnahmen

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

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

5.3 Wohnhygiene

§ 35

Ausrichtung der
Wohnungen

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

§ 36

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe Vollgeschoss	mind. 2.30 m
Raumhöhe Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
-------------------------	--

Keller

- für eine 1-Z.-Wohnung mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

²Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 37

Bezug von Wohn-
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.

5.4 Ausstattung

§ 38

Garagen,
Abstellplätze

¹Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

²Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 39

Garagenvorplätze,
Zufahrten

¹Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.50 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

²Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an die Strasse anzuschliessen. Über Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

³Hartplätze dürfen nicht auf Strassen und Fremdparzellen entwässert werden.

§ 40

Velos, Kinderwagen

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

§ 41

Spielplätze,
Gemeinschaftsräume

¹Bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnener Stelle, Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche resp. der Wohnfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

³Bei den Spielplätzen ist auf Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

⁴Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

§ 42

Entsorgungs-,
Kompostierplätze

Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 43

Ortsbildschutz

¹Der 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, Einfriedigungen.*

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 44

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Soweit in den Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, sind Flachdächer nur auf gestaffelten und terrassierten Bauten, eingeschossigen Klein- und Anbauten sowie auf Gewerbebauten gestattet.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

³Nebst Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet.

⁴Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und -einschnitte auf maximal 40 % der Fassadenlänge zugelassen.

§ 45

Aussenraum-
gestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 46

Einwirkungen

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

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

§ 47

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.

7. Vollzug und Verfahren

§ 48

Zuständigkeit

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

²Der 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.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 49

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.

§ 50

Vollzugsrichtlinien

¹Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

²Für die Schutzzonen und -objekte im Eigentum des Kantons und von Naturschutzorganisationen erlässt das Baudepartement in Absprache mit dem Gemeinderat und den Organisationen die detaillierten Schutz- und Unterhaltsbestimmungen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 51

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauordnung Eggenwil vom 7. Juni 1991*
- b) die Spezialvorschriften für das Gebiet Rebhügel vom 23. Juni 1978*

9. Anhang

9.1 Verzeichnis der Schutzobjekte

Hecken und Feldgehölze

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
3.4.1	Ufergehölz	Reuss/Wehrweidli, Hans
3.4.2	Ufergehölz	Steiächer
3.4.3	Ufergehölz	Pflanzerbach
3.4.5	Hecke	Hoolenau
3.4.6	Ufergehölz	Reuss/Schache
3.4.7	Hecke - Bienenweide	Rütirebe
3.4.8	Dornhecke	Hoforerfeldweg
3.4.9	Hecke	Stälzli Hohfoor
3.4.10	Ufergehölz	Wisslibach
3.4.11	Ufergehölz	Bröchlibach Hohfoor
3.4.12	Ufergehölz	Bröchlibach Rüti
3.4.13	Ufergehölz	Untermättlibach
3.4.14	Hecke	Buech, Tobelwaldweg
3.4.15	Hecke	Mülimatt
3.4.16 *	Hecke	Erlismatt
3.4.17 *	Baumhecke	Pumpwerk Erlismatt
3.4.18	Hecke	Boderebe/Bodenächer
3.4.19	Hecke	Längächer
3.4.20	Hecken	Struss
3.4.21	Hecke	altes Schützenhaus
3.4.22	Hecken	Rotrainweg/Pflanzerholz

* gemäss Waldgrenzenplan sind die beiden Hecken 3.4.16 und 3.4.17 in das Waldstück Erlismatt integriert

Erratische Blöcke/besondere Geländeformen

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
3.8.1	Erratiker, "Chindlistei"	Bürgisserberg
3.8.2	Bachtobel Junebach	Pfarrwald
3.8.3	Bachtobel Pflanzerbach	Pflanzerholz
3.8.4	Moränenwälle	diverse Standorte

Gebäude mit Substanzschutz

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
4.1.4	Restaurant Sternen	Oberdorfstrasse 1, Geb.-Nr. 31
4.1.5	Hochstudhaus	Wehrweidliweg 3, Geb.-Nr. 8
4.1.8	Ehemaliges Weingut Kloster Muri	Hoforstrasse 1, Geb.-Nr. 52

Gebäude mit Volumenschutz

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
4.1.9	Wohnhaus "Zgraggenhaus"	Trottengasse 6, Geb.-Nr. 20
4.1.10	Wohnhaus Hartmann	Hoforstrasse 2, Geb.-Nr. 54
4.1.11	Stallgebäude zum Weingut Kloster M.	Hoforstrasse, Geb.-Nr. 53
4.1.12	Bauernhaus Stutz	Wyderstrasse 5, Geb.-Nr. 56
4.1.13	Wagenremise mit Anbau	Wyderstrasse, Geb.-Nr. 57

Kulturobjekte

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
4.1.1	Röm.-Kath. Kirche (Denkmalschutz)	Kirchrainstr. 5, Geb.-Nr. 40
4.1.2	Pfarrhaus (Denkmalschutz)	Kirchrainstr. 3, Geb.-Nr. 38
4.1.3	Reb-/Waschhaus (Denkmalschutz)	Kirchrainstr. 1, Geb.-Nr. 39
4.2.1	Grenzstein	Birchrai
4.2.3	Wegkreuz	Wiissli/Hohfoor
4.2.4	Wegkreuz	Furtächer
4.2.5	Wegkreuz	Unterdorfstrasse
4.2.6	Wegkreuz	Pflanzerholz/Badenerstrasse
4.2.7	Grenzstein	Cheserholz

9.2 Verzeichnis der Schutzzonen

Naturschutzzonen

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
1.1.1	Alte Reuss (ehemaliger Reussarm)	Giesse/Rohrhof (Sulz)
1.2.1	Hangried	Struss
1.2.2	Hangried	Holenau
1.2.3	Waldwiese	Rotrist
1.2.4	Ried/Alte Reuss	Schache

Magerwiesen/Trockenstandorte

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
3.1.1	Strassenböschung	Tuubler
3.1.2	Strassenböschung	Ludi
3.1.3	Magerwiese	oberi Grossmatt
3.1.4	Artenreiche Heuwiese	Rütirebe
3.1.6	Wegbord	Bröchlibach/Fore
3.1.7	Wegbord	Chiid - Pflanzerholz
3.1.8	Halbtrockenstandort	Hoforerfeldweg
3.1.9	Wegbord	Rotristweg, Wiissli/Studeweid
3.1.10	Wegbord	Reussknie (Flussufer Steiächer bis Schwarzächer)

Feucht-/Nassstandorte

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
1.1.1	Naturschutzgebiet Alte Reuss	Giesse/Rohrhof (Sulz)
1.2.1	Hangried	Struss
1.2.2	Hangried	Holenau
1.2.4	Ried/Alte Reuss	Schache
3.2.4	Feuchtgebiet Hangfuss Rägellai	Rägellai/Hoolenau
3.2.5	Feuchtgebiet (als Waldnaturschutzgebiet dargestellt)	Cheserholz
3.2.6	Feuchtwiese Kochsmatt (unterhalb Altes Schützenhaus)	Kochsmatt/Tuubler

Waldränder, besondere Waldstandorte

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
3.3.1	Waldrand (in Waldnaturschutzzone integriert)	Rütirebe
3.3.2	Waldrand	Fore
3.3.3	Waldrand	Rotrist
3.3.4	Waldrand	Oberi Grossmatt
3.3.5	Monokultur (in Waldnaturschutzzone integriert)	Giesse
3.3.6	Waldrand (in Waldnaturschutzzone integriert)	Pflanzerholz
3.3.7	Auenwald	Foort
3.3.8	Waldrand (s. Hecke Wisslibach, 3.4.10)	Heereguet

9.3 Verzeichnis der archäologischen Fundstellen

(Meldepflicht bei Bodeneingriffen)

Inventar-Nr.	Objekt	Lage
A1	2 vermutete Grabhügel	Cheserholz
A2	vermuteter Grabhügel	Cheserholz
A3	Frühmittelalterliche Strasse	Bereich alte Badenerstrasse
A4	künstliche Erhebung	Rütirebe/Cheserholz
A7	Gebäude mit Badetrakt (röm.)	Grenze Künten/Bellikon