



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG DER GEMEINDE UNTERKULM

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom	10. Februar bis 31. März 2017
Mitwirkungsbericht vom	08. Januar 2018
Vorprüfungsbericht vom	20. April 2018
Öffentlich aufgelegt vom	20. August bis 18. September 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Mai 2019

Der Gemeindeammann



Der Gemeindegeschreiber



Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000207 vom: 4. März 2020
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 10. Juni 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

INHALT**SEITE**

1.	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	4
§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4
2.	Raumplanung	4
§ 3	Planungsgrundsätze	4
§ 4	Sondernutzungsplanung	5
§ 5	Gestaltungsplangebiet "Mülimatt"	5
§ 6	Gestaltungsplangebiet "Chalberacher – Zänteberg"	5
§ 7	Gestaltungsplangebiet "Chnübeli"	6
§ 8	Gestaltungsplangebiet "KWC-Areal"	6
§ 9	Gestaltungsplangebiet "Grünau West"	7
§ 10	Weitere Planungsinstrumente	7
3.	Zonenvorschriften Bauzonen	8
3.1	Bauzonen	8
§ 11	Bauzonen	8
§ 12	Kernzone K	9
§ 13	Zentrumszone KWC Z	9
§ 14	Wohnzonen W2/W3	10
§ 15	Wohn- und Arbeitszone WA3	10
§ 16	Arbeitszone A I	10
§ 17	Arbeitszone A II	10
§ 18	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	10
§ 19	Uferschutzzone US	11
3.2	Landwirtschaftszonen	11
§ 20	Landwirtschaftszone L	11
§ 21	Bauten in der Landwirtschaftszone	11
3.3	Schutzzonen	12
§ 22	Naturschutzzone im Kulturland	12
§ 23	Naturschutzzone Wald	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	13
§ 24	Landschaftsschutzzone LSZ	13
§ 25	Wildtierkorridor	14
§ 26	Gewässerraumzone Wyna	14
§ 27	Gewässerraum übrige Gewässer	14
§ 28	Hochwassergefahrenzone HWZ	15
§ 29	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	15
§ 30	Oberflächenwasserschutz	16

3.5	Schutzobjekte.....	16
§ 31	Naturobjekte.....	16
§ 32	Hochstämmige Obstbäume	17
§ 33	Kommunale Substanzschutzobjekte.....	17
§ 34	Kulturobjekte und historische Verkehrswege.....	18
3.6	Weitere Zonen	18
§ 35	Weilerzone.....	18
4.	Innere Siedlungsentwicklung.....	19
§ 36	Bauliche Dichte.....	19
5.	Baubegriffe und Messweisen	20
5.1	Ausnützung.....	20
§ 37	Ausnützungsziffer	20
§ 38	Ausnützungsverschiebung.....	20
§ 39	Nicht, mässig, stark störende Betriebe.....	20
5.2	Abstände.....	21
§ 40	Erdsonden	21
5.3	Arealüberbauung.....	21
§ 41	Voraussetzungen.....	21
6.	Bauvorschriften	21
6.1	Öffentliche Einrichtungen.....	21
§ 42	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	21
6.2	Technische Bauvorschriften	22
§ 43	Allgemeine Anforderungen.....	22
§ 44	Energieeffizienz.....	22
§ 45	Mobilfunkantennen.....	22
§ 46	Mittelgrosse Verkaufsnutzungen	23
6.3	Wohnhygiene.....	23
§ 47	Ausrichtung der Wohnungen.....	23
§ 48	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume.....	23
§ 49	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	24
6.4	Ausstattung.....	24
§ 50	Parkfelder für Motorfahrzeuge	24
§ 51	Spielgeräte, Kinderwagen	24
§ 52	Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.....	25
§ 53	Entsorgungseinrichtungen (gewichtabhängig).....	25
7.	Schutzvorschriften.....	25
7.1	Ortsbild- und Denkmalschutz.....	25
§ 54	Allgemeine Anforderungen.....	25

§ 55	Dachgestaltung.....	26
§ 56	Aussenraumgestaltung.....	26
8.	Vollzug und Verfahren.....	27
§ 57	Zuständigkeit.....	27
§ 58	Gebühren.....	27
§ 59	Vollzugsrichtlinien.....	28
§ 60	Übergangsbestimmungen.....	28
9.	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	28
§ 61	Aufhebung bisherigen Rechts.....	28
10.	Anhang.....	29
	Kantonale Denkmalschutzobjekte.....	29
	Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 33 BNO).....	29
	Kommunale Kulturobjekte (§ 34 BNO).....	30
	Naturschutzzonen im Kulturland (§ 22 BNO).....	30
	Naturschutzzonen im Wald (§ 23 BNO).....	30
	Natur- und Landschaftsobjekte (§ 31 BNO).....	31

1. GELTUNGSBEREICH UND ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1 Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- 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.

⁴ Der Bauzonenplan (1:2'000), der Kulturlandplan (1:5'000) und der Hochwasserschutzplan (1:5'000) sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtswirksamen Planwerke können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

2. RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
- der Aufwertung von Aussenräumen
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Lebensräume von Pflanzen und Tieren sind zu erhalten und ihre Vernetzung ist zu fördern. Die Naherholungs- räume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss ist zu fördern.

§ 4 Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan dunkelblau bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

§ 5 Gestaltungsplangebiet "Mülimatt"

¹ Die Gestaltungsplan-Pflicht "Mülimatt" bezweckt die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung zwischen Gerbergasse und Rigistrasse sowie eine geordnete Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen.

² Für das Gestaltungsplangebiet "Mülimatt" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Schaffung einer qualitätsvollen Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung und einer Dichte von mind. 70 E/ha,
- Entflechtung empfindlicher und störender Nutzungen bzw. Reduktion störender Immissionen (Schiessstand und Gewerbe),
- Erschliessung und Anbindung des Areals an das bestehende Strassennetz,
- Verbesserung der Durchlässigkeit; Festlegung einer öffentlichen Nord-Süd-Verbindungsachse von der Gerbergasse zur Rigistrasse (Veloroute, motorisierter Verkehr) und einer öffentlichen Ost-West-Anbindung an die Kreuzstrasse (Fussweg),
- rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Erstellung der für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze (ausgenommen Besucherparkplätze),
- nachhaltige Nutzung des Bodens durch eine überdurchschnittlich hohe Nutzungsdichte,
- Aufwertung und naturnahe Gestaltung der Uferbereiche,
- Freistellung des kantonalen Denkmalschutzobjektes und hochwertige Gestaltung der umgebenden Freiräume.

³ Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist zulässig.

⁴ Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist unter Federführung der Gemeinde innert 5 Jahren nach Genehmigung der vorliegenden BNO für das gesamte gestaltungsplanpflichtige Gebiet ein Entwicklungsrichtplan zu erstellen.

§ 6 Gestaltungsplangebiet "Chalberacher – Zänteberg"

¹ Die Gestaltungsplan-Pflicht "Chalberacher – Zänteberg" bezweckt den Bau einer durchgrünten, landschaftlich gut eingepassten und qualitätsvollen Wohnüberbauung.

² Für das Gestaltungsplangebiet "Chalberacher – Zänteberg" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Aussenräumen in die landschaftliche, ortsbauliche und topographische Situation,
- dynamische Setzung der Baukörper; Verzicht auf monotone Fassadenfluchten,

- Schaffung grosszügiger Übergangsbereiche am Siedlungsrand mit sorgfältiger Gestaltung und Bepflanzung in ortstypischer Art (z. B. Hochstammobstgarten),
 - flächensparende Erschliessung und Parkierung,
 - Berücksichtigung und Erhalt der Funktionalität der bestehenden Entwässerungsanlagen im Gebiet,
 - Ausschluss von übermässig in Erscheinung tretenden Böschungen und Stützmauern bzw. anderweitig das Landschaftsbild beeinträchtigenden Umgebungsmassnahmen.
- ³ Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist zulässig, sofern dadurch ortsbaulich zweckmässige Einheiten entstehen.

§ 7 Gestaltungsplangebiet "Chnübeli"

¹ Die Gestaltungsplan-Pflicht "Chnübeli" bezweckt den Bau einer topographisch gut angepassten und qualitätsvollen Wohnüberbauung mit einer ansprechenden Dichte und Struktur.

² Für das Gestaltungsplangebiet "Chnübeli" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- eine Dichte von mind. 35 E/ha,
- flächensparende Erschliessung und zentrale Parkierung; unterirdische Erstellung der für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze (ausgenommen Besucherparkplätze).

³ Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist nicht zulässig.

§ 8 Gestaltungsplangebiet "KWC-Areal"

Im Gestaltungsplan sind nachfolgende Zielvorgaben und Inhalte gemäss lit. a) bis i) verbindlich umzusetzen. Basis für die Beurteilung bildet das Siegerprojekt des städtebaulichen Studienauftrages im Rahmen der Arealentwicklung von 2014.

- a. Siedlungsqualität: Es sind Rahmenbedingungen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige, auf die örtliche Situation abgestimmte Bebauung festzulegen, welche die vorhandenen Typologien aufnimmt und weiterentwickelt. Es soll eine hohe bauliche Dichte und auf die örtliche Situation abgestimmte Ausnutzung angestrebt werden.
- b. Das Gebäude im schraffierten Bereich markiert den Eingang zum Areal und soll als Identifikationsobjekt wirken. Es darf nicht mit einer reinen Wohnnutzung belegt werden.
- c. Denkmalschutz / Ortsbildschutz: Die Grundstruktur des ehemaligen Mühlegebäudes (Baujahr 1851, ohne Erweiterungsflügel) und der Giesserei (heutiges KWC-Museum, Baujahr 1880) sowie die Typologie des südlichen Sheddaches (erster Teil der Giesserei-Erweiterung, Baujahr ca. 1925) sind zu erhalten.
- d. Parkierung: Das Parkfelderangebot darf den nach Massgaben von § 43 BauV bestimmten Bedarf nicht übersteigen und hat die speziellen örtlichen Verhältnisse sowie das Mobilitätskonzept zu berücksichtigen. In Zusammenarbeit mit der Behörde ist ein angemessenes P+R-Angebot zu ermitteln und sicherzustellen.

- e. Verkehr: Das Areal ist hauptsächlich über die Winkelstrasse zu erschliessen. Die Verbindungen über das KWC-Areal für den Langsamverkehr gemäss KGV sind sicherzustellen, ebenso die Erreichbarkeit der WSB Haltestelle.
- f. Umgebungsgestaltung: Die vorhandenen räumlichen Qualitäten sind zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Das Areal ist für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten. Es ist ein hoher Anteil an Freiflächen, Grünanlagen und öffentlichen Begegnungsräumen festzulegen. Der Uferbereich der Wyna ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Als Grundlage für die Umgebungsgestaltung ist ein Freiraumkonzept zu erarbeiten.
- g. Lärm: Mit der Anordnung der Gebäude und der Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume ist auf die vorherrschende Lärmbelastung zu reagieren.
- h. Hochwasserschutz: Im Gestaltungsplan sind geeignete Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser festzulegen.
- i. Es sind energieeffiziente Bauten vorzusehen.

§ 9 Gestaltungsplangebiet "Grünau West"

¹ Die Gestaltungsplan-Pflicht "Grünau West" bezweckt den Bau einer qualitätsvollen Wohnüberbauung.

² Für das Gestaltungsplangebiet "Grünau West" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Erstellung der für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze (ausgenommen Besucherparkplätze),
- angemessener Umgang mit dem Übergang zum Kulturland im westlichen Arealteil,
- qualitätsvolle und auf die zu erwartende Bewohnerschaft abgestimmte Freiräume.

³ Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist nicht zulässig.

§ 10 Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente (z. B. Leitbilder, Entwicklungskonzepte usw.) ausarbeiten. Diese sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und entfalten gegenüber den Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

³ Die weiteren Planungsinstrumente werden bei der Beurteilung von Bauvorhaben, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO sowie der Sondernutzungsvorschriften beigezogen.

3. ZONENVORSCHRIFTEN BAUZONEN

3.1 Bauzonen

§ 11 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Bauzonen:

Bauzone	Abkürzung/Signatur	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer max.	Gesamthöhe Schrägdach max.	Gesamthöhe Flachdach max. inkl. allfälligem Attika	Gebäudelänge max.	Kleiner Grenzabstand min.	Grosser Grenzabstand min.	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K (braun)	o	---	o	o	o	4 m*	---	III	§ 12
Zentrumszone KWC	Z (pink)	---	---	siehe § 13 Abs. 3	siehe § 13 Abs. 3	---	---	---	III	§ 13
Wohnzone 2	W2 (orange)	2 ²⁾	0.45 ²⁾	12m	11 m	30 m	4 m	--- ²⁾	II/III ²⁾	§ 14
Wohnzone 3	W3 (rot)	3 ²⁾	0.7 ²⁾	15m	14m	40 m	4 m	8 m	II	§ 14
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3 (rot mit violetter Schraffur)	3 ²⁾	0.7 ²⁾	16 m	15 m	40 m	4 m	6 m	III	§ 15
Arbeitszone I	A I (violett)	---	---	o	o	o	o	---	III	§ 16
Arbeitszone II	A II (blau)	---	---	o	o	o	o	---	IV	§ 17
Zone für öffentliche Bauten	oBA (grau)	---	---	---	---	o	o	---	II/III ²⁾	§ 18

² Die mit * bezeichneten Masse gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten im Rahmen der einzelnen Zonenvorschriften bewilligen.

³ Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest.

Die mit " - - " versehenen Masse finden in den jeweiligen Zonen keine Anwendung.

a) In den Zonen W2, W3 und WA3 ist bei Verzicht auf ein Dach- oder Attikageschoss ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Es gelten die Bestimmungen gemäss § 36.

b) In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen in der Wohnzone W2 und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K und WA dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 5 m aufweisen.

§ 12 Kernzone K

¹ Die Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.

² Gebäudeabstände, Parkplätze und Kinderspielflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt mit dem Ziel, ein gut gestaltetes Ortsbild zu schaffen und zu wahren.

³ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhen darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und Geschosshöhen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen der Ortsbildgestaltung genügen.

⁴ Zu Baugesuchen in der Kernzone kann der Gemeinderat zu Lasten des Gesuchstellers ein neutrales Fachgutachten betreffend Einpassung (Ortsbildgestaltung) einholen.

§ 13 Zentrumszone KWC Z

¹ Die Zentrumszone KWC Z dient der Transformation des bestehenden Gewerbe- und Industrieareals in ein neues Wohn- und Dienstleistungsquartier mit Zentrumscharakter. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastronomiebetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe.

² Nicht zulässig sind Tankstellen, Tankstellenshops, Drive-ins, Autowaschanlagen und stark störende Gewerbebetriebe.

³ Die Gebäude dürfen die Höhe von 477.0 m ü. M. nicht überschreiten. Im schraffierten Bereich dürfen Gebäude die Höhe von 495.0 m ü. M. nicht überschreiten. Attikageschosse dürfen diese Höhenkoten nicht überragen; technische Dachaufbauten sind ausgenommen. Diese Höhenkoten dürfen mit dem Gestaltungsplan nicht überschritten werden.

⁴ Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft im Maximum 500 m². Innerhalb der Zentrumszone KWC Z sind maximal 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

§ 14 Wohnzonen W2/W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

² Die dreigeschossige Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Es sind mindestens 3-geschossige Bauten zu erstellen. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern ist nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn auf untergeordneten Randflächen der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht möglich ist.

§ 15 Wohn- und Arbeitszone WA3

Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsnutzungen von überwiegend vor Ort produzierten Waren bis zu 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

§ 16 Arbeitszone A I

¹ In der Arbeitszone A I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzungen und für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² sind zulässig.

² Pro Betrieb ist eine Wohnung zulässig, sofern sie durch den Betriebsinhaber oder das betrieblich an den Standort gebundene Personal bewohnt wird.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴ Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.

§ 17 Arbeitszone A II

¹ In der Arbeitszone A II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² sind zulässig.

² Pro Betrieb ist eine Wohnung zulässig, sofern sie durch den Betriebsinhaber oder das betrieblich an den Standort gebundene Personal bewohnt wird.

³ Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.

§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

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

² Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

§ 19 Uferschutzzone US

¹ Die Uferschutzzone US dient der Freihaltung beziehungsweise dem Schutz der Gewässer und der Ufervegetation. Die zulässigen Nutzungen in der Uferschutzzone richten sich nach der kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

² Grundstücksteile innerhalb der Uferschutzzone (im Bauzonenplan hellgrün dargestellt) werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht mitgerechnet.

³ Das Pflügen, die Verwendung von Düngemittel, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel sowie weitere Veränderungen sind untersagt. Nicht bestockte Flächen dürfen als Heuwiesen genutzt werden. Bäume und Hecken dürfen nicht entfernt werden, ausgenommen für Massnahmen gemäss Abs. 1. Es sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es gelten die Pflegemassnahmen für Hecken und Feldgehölze gemäss § 31 Abs. 2.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 20 Landwirtschaftszone L

¹ Die Landwirtschaftszone L ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

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

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

§ 21 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 auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 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.

3.3 Schutzzonen

§ 22 Naturschutzzone im Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung und Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstungen nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den 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.

⁵ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Magerwiese - Kantonal - Lokal - Trocken - Feucht	Gelb - K - L - T - F	Artenreiche Heuwiese mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Keine Düngung, eine auf das Schutzziel abgestimmte Beweidung ist zulässig. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli), feuchte Magerwiesen ab 1. September. Empfehlung: bei jedem Schnitt 5-10 % stehen lassen.

§ 23 Naturschutzzone Wald

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

² Für besondere Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Ausprägung/Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Orchideenreicher Laubmischwald	O	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Schonende forstliche Pflege unter Aufsicht des Försters.

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baum- arten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu be- lassen. Sämtliche Holzschnitte auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz). Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbar- ungen bestehen, sollen standortheimische Laub- hölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kp. 5.2) sind nur standorts- heimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.
Altholzinsel/ Naturwaldreservat	P	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Feucht- und Nassstandort	W	Erhalt des Lebensraums für Amphibien	Dem vernästen Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24 Landschaftsschutzzone LSZ

¹ Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der
Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und
ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Sinne der Siedlungströnnung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen
nach der Landwirtschaftszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind
Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unter-
halten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt
wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnis-
bauten und betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere
Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur-
und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für Hoch-
wasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen
sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtun-
gen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturland-
plan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig
beeinträchtigen.

§ 25 Wildtierkorridor

¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 26 Gewässerraumzone Wyna

¹ Die Gewässerraumzone bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums der Wyna. Sie dient dem Hochwasserschutz, der Sicherstellung des erforderlichen Raums für die Revitalisierung sowie den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes. Sie überlagert andere Zonen.

² Innerhalb der Gewässerraumzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen ausschliesslich gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig, namentlich standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken.

³ In der Gewässerraumzone dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Ausnahmen regelt Art. 41c GSchV.

⁴ Die Gewässerraumzone darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern diese gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 als Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese, extensiv genutzte Wiese und Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird.

⁵ Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Gewässerufer sind nur zulässig, soweit dies dem Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlusts an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

§ 27 Gewässerraum übrige Gewässer

¹ Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert. Es gelten § 26 Abs. 2 bis 5 BNO sinngemäss.

² Bei den im Bauzonenplan bezeichneten, offen und eingedolt fliessenden Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

³ Bei den im Kulturlandplan bezeichneten, offen fliessenden Bächen beträgt die Breite des Gewässerraums 11 m, bei eingedolt fliessenden Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 28 Hochwassergefahrenzone HWZ

¹ Die Hochwassergefahrenzone HWZ ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

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

³ Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in der Hochwassergefahrenzone die zulässigen Grundmasse gemäss § 11 BNO (insbesondere Höhenmasse und Geschossigkeit) nicht eingehalten werden, kann der Gemeinderat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundert-jährliche Hochwasser.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und solchen ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) sowie in Bereichen mit Oberflächenabfluss kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren einen Nachweis zum angemessenen Hochwasserschutz verlangen.

§ 29 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 30 Oberflächenwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

3.5 Schutzobjekte

§ 31 Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Signatur im Bauzonen- oder Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecke, Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz	grüne Signatur	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft sowie Windschutz. Pflegemassnahmen: Struktur erhalten; periodisch zurückschneiden und verjüngen; im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen; in der Regel vorgelagerten Krautsaum von mind. 3 m Breite erhalten und pflegen.
Geschützter Waldrand	grüne Dreiecke	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland. Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkung: Waldrand stufig anlegen und periodisch pflegen; in der Regel vorgelagerten Krautsaum erhalten und pflegen (kein Mulchen, keine Siloballen lagern).

Naturobjekt	Signatur im Bauzonen- oder Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Einzelbaum	grüner Punkt	Schutzziel: Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, Artenreichtum, Kulturrelikt, Brut- und Nahrungsbiotop, Trittsteinelement. Pflegemassnahmen: Volumen erhalten; Pflege auf lange Lebensdauer; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt; natürliche Abgänge ersetzen.
Weiher, Teich	blauer Punkt	Schutzziel: Als Laichgebiet geschützter Amphibienarten sowie als Lebensräume weiterer seltener Tiere und Pflanzen erhalten. Pflegemassnahmen: Verlandung der Wasseroberfläche durch periodische Pflegemassnahmen im Herbst verhindern. Nutzungseinschränkungen: kein Baden, Befahren, kein Einfangen und Aussetzen von Tieren.
Kiesgrube/ Steinbruch	lila Sechseck	Schutzziel: Pionierarten fördern.
Findling	lila Dreieck	Schutzziel: Geologische Aufschlüsse erhalten.
Felskopf/ Molassefelsen	Rechteck lila / weiss / lila	Pflegemassnahmen: periodisches säubern; vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder Pioniervegetation freizuhalten.
Höhle/ Felsenkeller	lila Rechteck	
Aussichtspunkt	schwarzes Dreieck	Schutzziel: Aussicht freihalten. Pflegemassnahmen: vorgelagerte Waldränder und Gehölze selektiv zugunsten der Aussicht pflegen. Nutzungseinschränkung: keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen.

§ 32 Hochstämmige Obstbäume

¹ Das Landschaftsbild wird von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.

² Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit wieder mit Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neupflanzungen unterstützen.

§ 33 Kommunale Substanzschutzobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d. h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut sowie zonenkonform umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist (erweiterte Bewilligungspflicht).

² Der Unterhalt der Substanzschutzobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter. Bewirtschaftungsverträge oder andere privatrechtliche Vereinbarungen zur Regelung spezieller Belange zwischen Kanton/Gemeinde und Eigentümer/Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

§ 34 Kulturobjekte und historische Verkehrswege

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen oder verändert werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Im Kulturlandplan bezeichnete historische Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

3.6 Weitere Zonen

1

§ 35 BNO → siehe Bestimmungen letzte Seite

§ 35 Weilerzone

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

² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

⁴ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende bauliche 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 in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden.

⁵ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Kernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.

⁷ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

⁸ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem Allgemeinen Entwässerungsplan (GEP) vorhanden ist.

4. INNERE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

§ 36 Bauliche Dichte

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzuweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonen-gemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

² Werden in der zweigeschossigen Wohnzone W2 auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m² pro 1'000 m² mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15 %. Unabhängig von der Parzellengrösse gilt diese Ausnützungsziffer auch für Terrassenhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten, sofern die Hangneigung mehr als 20 % beträgt.

³ Für eine nachgewiesene Einliegerwohnung darf die zulässige Geschossfläche gemäss Ausnützungsziffer in allen Wohn- und Mischzonen um max. 50 m² pro Wohngebäude überschritten werden.

⁴ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus von 10 % der anrechenbaren Geschossfläche, maximal die effektive Grösse, jedoch nicht mehr als 25 m² pro Wohneinheit gewährt.

⁵ Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Wohnzonen W2 sowie allgemein in der Wohnzone W3 und der Wohn- und Arbeitszone WA3 kann zur Förderung einer qualitätsvollen, verdichteten Bauweise, nach den nachfolgenden Bedingungen und Grundmassen gebaut werden. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung.

Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen. Die erhöhte Nutzung gemäss Abs. 2 ist nicht kombinierbar.

	minimal erforderliche Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika / Dachgeschoss)	Ausnutzungsziffer	grosser Grenzabstand	kleiner Grenzabstand
Wohnzone W3	1'000	4	0.8	6.0	4.0
Wohn- und Arbeitszone WA3	1'000	4	0.9	6.0	4.0
Wohnzone W2	750	3	0.65	6.0	4.0

⁶ Die Erleichterungen gemäss den Abs. 2, 4 und 5 sind nicht kombinierbar mit jenen der Arealüberbauung gemäss BauV.

5. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

5.1 Ausnützung

§ 37 Ausnutzungsziffer

An die Ausnutzungsziffer werden Unter-, Dach- und Attikageschosse nicht angerechnet.

§ 38 Ausnutzungsverschiebung

¹ Die Ausnutzungsverschiebung bedeutet den Verzicht eines Grundeigentümers auf die vollständige Realisierung der zulässigen Bruttogeschossfläche zugunsten seines Nachbarn und erfolgt durch Verfügung des Gemeinderates mit Anmerkung im Grundbuch. Auf dem begünstigten Grundstück darf die zonenkonforme Ausnutzungsziffer um höchstens 0.1 erhöht werden. Eine Kumulierung mit weiteren Boni ist nicht gestattet.

² Die übrigen Bauvorschriften, insbesondere die Schutzvorschriften über das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild, gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer vor.

§ 39 Nicht, mässig, stark störende Betriebe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Betriebe 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 und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

5.2 Abstände

§ 40 Erdsonden

¹ Erdsonden oder -register müssen einen Grenzabstand von 3.00 m aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn können diese Abstände reduziert oder aufgehoben werden.

² Die kantonalen Bestimmungen über die Abstände zu Strassen, Wald, Gewässer usw. sind einzuhalten.

5.3 Arealüberbauung

§ 41 Voraussetzungen

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen und der Wohn- und Arbeitszone WA3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Grundstückfläche folgende Minimalwerte aufweist:

- Wohnzone W2: 2'000 m²
- Wohnzone W3: 3'000 m²
- Wohn- und Arbeitszone WA3: 3'000 m²

² Bei Arealüberbauungen darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, sofern die entsprechenden Bauten weder ein Attikageschoss noch ein Schrägdach aufweisen.

6. BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 42 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

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

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

6.2 Technische Bauvorschriften

§ 43 Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwasser, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

⁴ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen innert der vom Gemeinderat angesetzten, angemessenen Frist vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

⁵ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte, Zäune mit gefährlicher elektrischer Spannung und dgl. aufweisen.

§ 44 Energieeffizienz

¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und eine rationelle Nutzung der verfügbaren Energie zu achten.

² Die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, welche die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme ermöglicht, ist anzustreben. Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

§ 45 Mobilfunkantennen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u. a. dienen.

² Unter Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die von allgemein zugänglichen Standorten als solche optisch wahrgenommen werden können.

³ Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen, dann in Zonen für öffentliche Bauten und öffentliche Anlagen zu errichten. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 3 möglich ist. Hierzu sind zuerst Standorte in den Wohn- und Arbeitszonen und schliesslich in den reinen Wohnzonen zu prüfen. In jedem Fall ist eine Koordination/Kombination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen und neuen Standorten vorzuziehen.

⁵ In Wohnzonen sind Antennen nur für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

⁶ Bei Schutzobjekten sind Antennen nach Abs. 2 grundsätzlich nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind (Kaskadenmodell).

⁷ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

§ 46 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen

¹ In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind folgende mittelgrosse Verkaufsnutzungen zulässig:

- In der Kernzone sind Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche bis insgesamt max. 3'000 m² zulässig (inklusive Aussenverkauf).
- In der Arbeitszone A I sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen für den Autohandel bis 3'000 m² zulässig (inkl. Aussenverkaufsflächen).

Eine hinreichende Strassenkapazität und Erschliessung muss gewährleistet sein.

² Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

6.3 Wohnhygiene

§ 47 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 zu vermeiden.

§ 48 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Lichte Raumhöhe

- | | |
|----------------|---|
| - Vollgeschoss | mind. 2.40 m |
| - Dachgeschoss | mind. 2.40 m auf mind. 8 m ² Bodenfläche |

(bei abgeschrägten Zimmern gilt die anrechenbare Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.50 m)

Fensterfläche (Rohlichtmass)	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
------------------------------	---

Keller- und Nebenräume

Lichte Raumhöhe mind. 2.20 m

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum

- pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder innerhalb der Wohnung)

Kellerraum

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

§ 49 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

6.4 Ausstattung**§ 50 Parkfelder für Motorfahrzeuge**

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere oberirdische Parkplätze sind zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

² Wo es Verkehrssicherheit, Ortsbildgestaltung oder Immissionsschutz erforderlich machen, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind. Wo die geologischen oder topographischen Verhältnisse dies nicht gestatten, sind sie überdeckt anzulegen.

³ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder und Stützmauern ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.6 m.

§ 51 Spielgeräte, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Anhänger usw. vorzusehen.

§ 52 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

¹ Die Grösse der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Spielplätze sind abseits von Gefahren an gut besonnten Stellen zu platzieren. Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

² Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind attraktiv, zweckmässig und entsprechend den zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnissen unterschiedlicher Bewohnerstrukturen und Altersstufen anzulegen.

§ 53 Entsorgungseinrichtungen (gewichtabhängig)

¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder Arealüberbauungen sind an gut zugänglicher Stelle Containerräume oder vor Einsicht geschützte und im Gelände gut integrierte Containerplätze oder Entsorgungsstellen für getrennte Abfallentsorgung und Grünabfuhr zu erstellen.

² Der Gemeinderat kann für Entsorgungseinrichtungen geeignete Massnahmen an technische Neuerungen verlangen, soweit diese machbar und wirtschaftlich vertretbar sind.

7. SCHUTZVORSCHRIFTEN

7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 54 Allgemeine Anforderungen

¹ Neu- und Umbauten sowie Neuanlagen, Reklamen, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen haben sich in Bezug auf die nachstehend aufgeführten Kriterien so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild wird nach folgenden Kriterien beurteilt:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukörper,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung (insbesondere Grösse, Proportion und Verteilung der Fassadenöffnungen, Fensterunterteilungen),
- g) Materialwahl, Farbe,

h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

⁴ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Aussenraumgestaltung und Bepflanzung 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, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 55 Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer und Dachdurchbrüche bedarf besonderer Sorgfalt.

² Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.50 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen.

³ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, extensiv zu begrünen.

⁴ Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen von § 24 Abs.1 bis BauV. Die Kernzone und die Weilerzone gelten als Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild.

§ 56 Aussenraumgestaltung

¹ Das 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 nötige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen und in gutem Zustand zu erhalten. In landschaftlich empfindlichem Gebiet kann der Gemeinderat eine Bepflanzung anordnen.

³ Abgrabungen werden wie folgt geregelt:

- a) Abgrabungen bis 30 cm sind auf der gesamten Gebäudelänge zulässig.
- b) Abgrabungen grösser als 30 cm sind auf einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.

c) Ist die Fassade kürzer als 18 m, ist eine Abgrabung bis zu einer Länge von 6 m zulässig. Pro Gebäude ist diese Bestimmung nur bei einer Fassade anwendbar.

⁴ Im Bereich von Fassadenabschnitten, wo das Untergeschoss mehr als 0.80 m über das massgebende Terrain ragt und das Attikageschoss zugleich fassadenbündig angeordnet ist, sind in Wohn- und Mischzonen Abgrabungen nicht zulässig.

⁵ Der Gemeinderat kann die Baubewilligung für Einfriedungen und Stützmauern verweigern oder spezielle Auflagen machen, wenn diese die zukünftige Strassenraumgestaltung bzw. -aufwertung erschweren oder verhindern. Grundlage für einen solchen Entscheid muss ein entsprechendes Strassengestaltungskonzept oder -projekt sein.

⁶ Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, darf der Abstand von Böschungen mit einer Neigung von bis zu 45 Grad (1:1) und von Stützmauern bis zu 1.80 m Höhe gegenüber Gemeindestrassen berg- und talseitig bis auf 0.60 m reduziert werden.

Bei einer Kombination von Stützmauer und Böschung darf die Abweichung gegenüber dem gewachsenen Terrain innerhalb des Strassenabstandes maximal 2.00 m betragen. Einer entsprechenden Reduktion dürfen keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen.

⁷ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Nötigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern sowie zu begrünen.

⁸ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Neu zu erstellende Anlagen sind nach Möglichkeit zu begrünen und naturnah zu gestalten. Der Gemeinderat erlässt ein Merkblatt, das über die als einheimisch geltenden Sträucher und Bäume Auskunft gibt.

⁹ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

8. VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 57 Zuständigkeit

Für die Prüfung von Gesuchen und für die Vollzugskontrollen kann der Gemeinderat externe Fachleute beiziehen und nebenamtliche Stellen beauftragen.

§ 58 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.

§ 59 Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

§ 60 Übergangsbestimmungen

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen sowie die entsprechenden altrechtlichen Bestimmungen, soweit in den Sondernutzungsvorschriften explizit auf solche verwiesen wird.

9. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. November 1998 (genehmigt am 31. März 1999) inkl. allen nachträglichen Teiländerungen
- b) der Bauzonenplan vom 04. Juni 1993 (genehmigt am 23. Januar 1996) inkl. allen nachträglichen Teiländerungen
- c) der Kulturlandplan vom 04. Juni 1993 (genehmigt am 23. Januar 1996) inkl. allen nachträglichen Teiländerungen

10. ANHANG

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr.	Objekt	Adresse (Koordinaten)	KLP	BZP
1	Reformierte Pfarrkirche (um 1300)	Hauptstrasse (2'651'157 / 1'240'191)		x
2	Stadthalterhaus (um 1630)	Böhlerstrasse 5 (2'650'885 / 1'240'155)		x
3	Gemeindehaus (um 1800)	Hauptstrasse 22 (2'651'166 / 1'240'147)		x
4	Landhaus Lindenhof (1778)	Gerbergasse 8 (2'650'934 / 1'240'037)		x

Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 33 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse (Koordinaten)	KLP	BZP
902	Kirchgemeindehaus mit Schopf und Brunnen (1862)	Juchstrasse 1 (2'651'204 / 1'240'198)		x
903	Schulhaus (1841–1843)	Hauptstrasse 28 (2'651'094 / 1'240'281)		x
904	Türgewände (1804)	Wannenhofstrasse 33 (2'649'453 / 1'241'864)	x	
905	Bäuerlicher Vielzweckbau (1801)	Wannenhof 33 (2'64'9436 / 1'241'768)	x	
907	Wohnhaus (1825)	Untere Neudorfstrasse 18 (2'650'206 / 1'240'419)	x	
908	Kosthaus (um 1820; Anbau 1867)	Gerbergasse 2 (2'650'906 / 1'240'099)		x
909	Wohn- und Geschäftshaus (1906)	Hauptstrasse 15 (2'651'182 / 1'240'008)		x
910	Wohnhaus (1907)	Kirchenfeldstrasse 2 (2'651'182 / 1'239'852)		x
912	Wandbild Schulhaus (1939)	Hauptstrasse 30 (2'651'154 / 1'240'319)		x
913	Schulhaus Wannenhof (1831)	Wannenhof (2'649'220 / 1'241'704)	x	
914	Bäuerlicher Vielzweckbau (früher 19. Jahrhundert)	Steinbergstrasse 42 (2'652'203 / 1'240'851)	x	
915A	Mühlengebäude KWC-Areal (1852)	Hauptstrasse 57 (2'650'923 / 1'240'573)		x
915B	Giessereigebäude KWC-Areal (1896)	Hauptstrasse 57 (2'650'949 / 1'240'590)		x
916	Ökonomiegebäude Kosthaus	Gerbergasse 2 (2'650'902 / 1'240'087)		x

Kommunale Kulturobjekte (§ 34 BNO)

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort (Koordinaten)
9.01	Grenzstein	Uf em Durnig (2'648'921 / 1'239'419)
9.02	Grenzstein	Galgenmoos (2'649'428 / 1'239'430)
9.03	Grenzstein	Musterplatz (2'651'718 / 1'240'142)
9.04	Wasserstollen	Rosenweg 9 (2'651'344 / 1'240'081)

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 22 BNO)

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname
1.03	Magerwiese	Buechrain
1.04	Magerwiese mit Hecken	Forchhübel
1.06	Magerwiese mit Hecken	Boölerhöchi
1.07	Magerwiese mit Hecken	Stoffelweid
1.08	Magerwiese mit Hecken	Heurütimatte
1.10	Magerwiese	Mösli
1.11	Magerwiese mit Hecken	Munimatte
2.01	Feuchtgebiet	Rossweid
2.02	Feucht- und Trockengebiet	Schmittengasse/Wässerig

Naturschutzzonen im Wald (§ 23 BNO)

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname
4.02	Naturschutzzone Wald (O)	Milchrichte
4.05	Naturschutzzone Wald (N)	Höchrain
4.06	Naturschutzzone Wald (N)	Stockägertli
4.07	Naturschutzzone Wald (P)	Stüllisyschlag
4.08	Naturschutzzone Wald (N)	Studechnubel
4.09	Naturschutzzone Wald (N)	Ischlag
4.10	Naturschutzzone Wald (P)	Goomwand
4.11	Naturschutzzone Wald (N)	Boölerhalde
4.12	Naturschutzzone Wald (W)	Zeisetelrain

Natur- und Landschaftsobjekte (§ 31 BNO)

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname	BZP	KLP
	Hecken	Alle im Bauzonen- und im Kulturlandplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze	x	x
4.51	Waldrand	Wässerigholz 1		x
4.52	Waldrand	Chabishof 2		x
4.55	Waldrand	Pfaffeberg		x
4.56	Waldrand	Stälzacher		x
4.58	Waldrand	Böolerhalde		x
4.60	Waldrand (vergl. 4.06)	Stockägertli (Süd)		x
4.61	Waldrand	Breiterain (Ost)		x
4.62	Waldrand	Weierrain (Süd)		x
4.63	Waldrand	Stüllischlag		x
4.64	Waldrand	Langacher (Nord)		x
4.65	Waldrand	Langacher (Süd)		x
5.01	Gewässer, Bachgehölze	Wyna	x	x
5.02	Gewässer, Bachgehölze	Zeisetelbach		x
5.03	Gewässer, Bachgehölze	Cholbach		x
5.04	Gewässer, Bachgehölze	Gyshübel		x
5.05	Gewässer, Bachgehölze	Chabishofbach		x
5.06	Gewässer, Bachgehölze	Chäserbach		x
5.07	Gewässer, Bachgehölze	Tüele-Winkel	x	x
5.08	Gewässer, Bachgehölze	Talbächli	x	x
5.09	Gewässer, Bachgehölze	Windischberg		x
5.10	Gewässer, Bachgehölze	Schmalzhof-Breite		x
5.11	Gewässer, Bachgehölze	Pfaffetelbach / Erebächli	x	x
5.12	Gewässer, Bachgehölze	Gschneit-Bächli		x
5.13	Gewässer, Bachgehölze	Langacher-Bächli		x
5.14	Gewässer, Bachgehölze	Wannenhofbächli		x
6.01	Weiher	Zeisetelrain		x
6.02	Weiher	Tüelebode		x
6.03	Weiher	Spatzhof 1		x
6.04	Quelle/Nassstelle im Wald	Silberquelle		x
6.05	Weiher	Hueb	x	
6.06	Weiher	Bezirksschule	x	
6.08	Weiher	Schulhaus Färberacker	x	
6.10	Weiher	Wässerig		x
7.01	Kiesgrube	Wässerigholz 2		x
7.02	Kiesgrube	Zeisetelrain		x
7.03	Kiesgrube	Fluech		x
7.04	Felskopf	Goomwand 3		x

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname	BZP	KLP
7.05	Felsen (Molasse)	Hochrain		x
7.06	Findling	Stockägertli		x
7.07	Höhle	Chnubel		x
7.08	Höhle	Unterzaug 2		x
7.09	Kiesgrube	Unterzaug 3		x
7.10	Felsenkeller	Höchrain		x
8.01	Aussichtspunkt	Jgland		x
8.02	Aussichtspunkt	Chrummacher		x
8.03	Aussichtspunkt	Göffelrain		x
8.04	Aussichtspunkt	Läubli		x
8.05	Aussichtspunkt	Hochwacht		x
8.06	Aussichtspunkt	Usseres Gschneit		x
8.07	Aussichtspunkt	Winteracher		x
8.08	Aussichtspunkt	Goom		x

Die Festlegungen zum Weiler "Wannenhof" gemäss Kulturlandplan und § 35 neuer Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden von der Genehmigung ausgenommen. Es gelten weiterhin die bisherigen Festlegungen gemäss Kulturlandplan und § 23 bisherige BNO, genehmigt am 31. März 1999.