



Allgemeine Nutzungsplanung

Bau- und Nutzungsordnung Synopsis zur Teiländerung

- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Dachdurchbrüche
- Mehrwertabgabe
- Gewässerraum
- Schutzobjekte

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 13. November 2020

Mitwirkung vom 1. April 2021 bis 30. April 2021

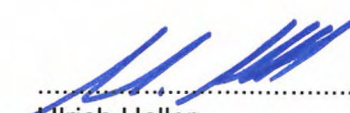
Öffentliche Auflage vom 4. Juni 2021 bis 4. Juli 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 2021

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber


Ulrich Haller


Michael Grauwiler

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

ÄNDERUNG Nr. 1

zu Bno/Bo/No vom

20.6.2013

mit RRB Nr. 2022-000538 vom: 4. Mai 2022
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 22. Juni 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU



SCHEIDEGGER
PARTNER

24. November 2021

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 2 Übergeordnetes Recht (...) ² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	§ 2 Übergeordnetes Recht (...) <i>aufgehoben</i>
§ 5 Abweichungen mit Gestaltungsplan Westlich der K251 darf die Gebäude- und Firsthöhe in den Zonen W1 und W2 auch mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.	§ 5 Abweichungen mit Gestaltungsplan ¹ Westlich der K251 <i>dürfen</i> die <i>Fassadenhöhe (tal- und traufseitig gemessen)</i> und die <i>Gesamthöhe</i> in den Zonen W1 und W2 auch mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.
§ 6 Mehrwertausgleich ¹ Wird mit der aktuellen Zonenplanrevision oder einer späteren Teilrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten. ² Der Mehrwertausgleich errechnet sich aus der Differenz der Verkehrswerte der eingezonten Fläche vor und nach der Einzonung. Dies entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten von Nichtbauland und Bauland der entsprechenden Zonen, wobei für überbaute Flächen oder Teilflächen der Baulandwert auf zwei Drittel reduziert wird, soweit es sich bei der Überbauung nicht um Abbruchobjekte handelt. Dabei zu berücksichtigen sind insbesondere auch die voraussichtlichen Kosten der Herbeiführung der Baureife (parzellenexterne Erschliessung, gemäss § 4 BNO vorgeschriebene Gestaltungsplanung, notwendige Landumlegung), soweit die eingezonte Fläche noch nicht baureif ist. Vom so errechneten Mehrwert sind 25% als Ausgleichszahlung geschuldet. ³ Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat wenn möglich frühzeitig mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, andernfalls nachträglich mittels Verfügung festgelegt. Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der vorzeitig vertraglich und der später durch Verfügung verpflichteten Grundeigentümer werden die Verkehrswerte und Abzüge gemäss Abs. 2 bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.	§ 6 Mehrwertausgleich ¹ <i>(neu) Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben nach § 28a BauG beträgt 25 %.</i> <i>aufgehoben</i> <i>aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
⁴ Die Ausgleichszahlung ist vom Eigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung geschuldet. Mehrere Eigentümer haften solidarisch. Die Zahlung wird für die ganze eingezonte Fläche frühestens bei Rechtskraft der Einzonung, innert 30 Tagen nach einem Verkauf oder Teilverkauf der eingezonten Fläche oder bei einer vorgängigen Überbauung oder Teilüberbauung der eingezonten Fläche vor Baubeginn, spätestens aber nach 6 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung fällig. ⁵ Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden ist, was als Bedingung in die Baubewilligungen aufzunehmen ist. Der Gemeinderat lässt diese Beschränkung unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung mittels Verfügung gestützt auf § 163 BauG im Grundbuch anmerken. Die Anmerkung ist zu löschen, sobald die Ausgleichszahlung geleistet worden ist. ⁶ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Kosten der Raumplanung sowie für Bauten und Anlagen der Infrastruktur zu verwenden.	aufgehoben aufgehoben aufgehoben
	§ 6a (neu) Vertragliche Mehrwertabschöpfung ¹ Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile soll insbesondere erfolgen bei: a) Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl), b) Umzonungen, c) Festlegungen von Weiler-, Materialabbau-, Deponie- oder anderen Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG, d) Sondernutzungsplanungen (beispielsweise Gestaltungspläne). ² Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.
	§ 6b (neu) Spezialfonds ¹ Die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden dem kommunalen Spezialfonds belastet. ² Der Gemeinderat entscheidet über die Verwendung des Spezialfonds.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 6c (neu) Verwendungszweck ¹ Kommunale Beiträge werden namentlich für folgende Verwendungszwecke zugesprochen: a) Entschädigung für raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen, b) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur, c) Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität, d) Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge), e) Förderung des Bauzonenabtauschs, f) bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen, g) Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung, h) Beiträge an Bauten und Anlagen der Infrastruktur.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)

§ 9 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus.

	Ausnützungsziffer	Grenzabstand		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
		klein	gross					
Kernzone K		(...)		(10 m)	(15 m)	(...)		§ 10
Dorfzone D		(...)		(8 m)	(12 m)	(...)		§ 11
Wohnzone W1		(...)		7 m	9.5 m	(...)		§ 12
Wohnzone W2		(...)		7 m	10.5 m	(...)		§ 13
Wohnzone W3		(...)		10 m	13.0 m	(...)		§ 13
Wohn- und Gewerbezone WG3		(...)		10 m	13.0 m	(...)		§ 14
Gewerbezone G		(...)		10 m	—	(...)		§ 15
(...)	(...)							

(...)

⁵ In den Zonen K, D, WG3 und G dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 um 1 m.

Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)

§ 9 Bauzonen

¹ (...)

	Ausnützungsziffer	Grenzabstand		Talseitige, traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
		klein	gross					
Kernzone K		(...)		(10 m) ^{5,6,7}	(15 m)	(...)		§ 10
Dorfzone D		(...)		(8 m) ^{5,6,7}	(12 m)	(...)		§ 11
Wohnzone W1		(...)		7 m ^{6,7}	9.5 m	(...)		§ 12
Wohnzone W2		(...)		7 m ^{6,7}	10.5 m	(...)		§ 13
Wohnzone W3		(...)		10 m ^{6,7}	13.0 m	(...)		§ 13
Wohn- und Gewerbezone WG3		(...)		10 m ^{5,6,7}	13.0 m	(...)		§ 14
Gewerbezone G		(...)		(11 m) ^{6,7}	(14 m)	(...)		§ 15
(...)		(...)						

(...)

⁵ In den Zonen K, D, WG3 ~~und G~~ dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die **Fassadehöhen** gemäss Abs. 1 um 1 m.

⁶ (neu) Flachdachbauten mit Attikageschoss müssen die Fassadehöhe in der Ebene (~~Neigung unter 10%~~) nur an den zurückversetzten Seiten einhalten. An den hochgezogenen Seiten gilt die Gesamthöhe.

⁷ (neu) Für Flachdachbauten ist die zulässige Fassadehöhe um 1 m zu erhöhen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 11 Dorfzone D (...) ⁴ Am westlichen Rand der Dorfzone Tennwil sind innerhalb des im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereiches Neubauten mit ihrer Längsausdehnung parallel zum Hang anzuordnen. Zulässig sind nur Flachdächer oder ein flach geneigtes Dach mit First parallel zum Hang. Die Firsthöhe beträgt maximal 6.5 m.	§ 11 Dorfzone D (...) ⁴ Am westlichen Rand der Dorfzone Tennwil sind innerhalb des im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereiches Neubauten mit ihrer Längsausdehnung parallel zum Hang anzuordnen. Zulässig sind nur Flachdächer oder ein flach geneigtes Dach mit First parallel zum Hang. Die Gesamthöhe beträgt maximal 6.5 m.
§ 12 Wohnzone W1 (...) ² Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung ist gestattet. Deren Bruttogeschossfläche BGF darf $\frac{2}{3}$ der Hauptwohnung betragen, höchstens jedoch 100 m². (...)	§ 12 Wohnzone W1 (...) ² Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung ist gestattet. Deren anrechenbare Geschossfläche darf $\frac{2}{3}$ der Hauptwohnung betragen, höchstens jedoch 100 m². (...)
§ 14 Wohn- und Gewerbezone WG3 (...) ² Der höhere Wert der Ausnützungsziffer gegenüber der W3 kann nur beansprucht werden für Bauten mit einem Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von mindestens 25% der Bruttogeschossfläche. Dieser Anteil ist im Erdgeschoss anzuordnen.	§ 14 Wohn- und Gewerbezone WG3 (...) ² Der höhere Wert der Ausnützungsziffer gegenüber der W3 kann nur beansprucht werden für Bauten mit einem Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von mindestens 25% der anrechenbaren Geschossfläche. Dieser Anteil ist im Erdgeschoss anzuordnen.
§ 15 Gewerbezone G (...) ² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 150 m² BGF gestattet. ³ Die Grünflächenziffer beträgt für Neubauten 20 %. Maximal die Hälfte der geforderten Grünfläche darf, ergänzend zur kantonalen Definition, als extensive Dachbegrünung angelegt werden. Die begrünten Dächer sind bei der Ermittlung der Grünflächenziffer mit einem Faktor von 0.5 anrechenbar. (...)	§ 15 Gewerbezone G (...) ² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 150 m² anrechenbare Geschossfläche gestattet. ³ Die Grünflächenziffer beträgt für Neubauten 10 %. Maximal die Hälfte der geforderten Grünfläche darf, ergänzend zur kantonalen Definition, als extensive Dachbegrünung angelegt werden. Die begrünten Dächer sind bei der Ermittlung der Grünflächenziffer mit einem Faktor von 0.5 anrechenbar. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 18 Spezialzone Rütigasse SR (...) ⁴ Bei Neubauten gelten bezüglich Grenzabständen sowie Gebäude- und Firsthöhen die Bestimmungen der Wohnzone W2.	§ 18 Spezialzone Rütigasse SR (...) ⁴ Bei Neubauten gelten bezüglich Grenzabständen sowie Fassadenhöhen und Gesamthöhen die Bestimmungen der Wohnzone W2.
§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone (...) ² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse 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. (...)	§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone (...) ² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassadenhöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. (...)
§ 25 Hochstammentwicklungsgebiete / Uferschutzstreifen ¹ Die im Kulturlandplan als Hochstammentwicklungsgebiete und als Uferschutzstreifen bezeichneten Zonen sind der Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen der Förderung eines vielfältigen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Pflegemassnahmen und Nutzungsbeschränkungen nach den Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzungszone.	§ 25 Hochstammentwicklungsgebiete / Uferschutzstreifen ¹ Die im Kulturlandplan als Hochstammentwicklungsgebiete und als Uferschutzstreifen bezeichneten Zonen sind der Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen der Förderung eines vielfältigen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Pflegemassnahmen und Nutzungsbeschränkungen nach den Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzungszone.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)			Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)		
³ Folgende Flächen und Gebiete werden als überlagerte Schutzzonen festgelegt:			³ Folgende Flächen und Gebiete werden als überlagerte Schutzzonen festgelegt:		
Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungsbeschränkung	Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungsbeschränkung
Hochstammentwicklungsgebiete	- Erhaltung und Förderung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes - sanfter Übergang von Baugruppen ausserhalb der Bauzonen in die offene Landschaft	- gemäss Förderprogramm, der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement - abgehende Bäume nach Möglichkeit mit Hochstammbäumen ersetzen - Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechte Baumarten - Ergänzungspflanzungen erwünscht, bei neuen Bauten angemessene Anpflanzung erforderlich	Hochstammentwicklungsgebiete	- Erhaltung und Förderung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes - sanfter Übergang von Baugruppen ausserhalb der Bauzonen in die offene Landschaft	- gemäss Förderprogramm, der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement - abgehende Bäume nach Möglichkeit mit Hochstammbäumen ersetzen - Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechte Baumarten - Ergänzungspflanzungen erwünscht, bei neuen Bauten angemessene Anpflanzung erforderlich
Uferschutzstreifen im Kulturland	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt - Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich ökologisch aufwerten - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse	- Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 26 BNO) - ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante extensiv bewirtschaften und während der Vegetationszeit nicht mulchen	Uferschutzstreifen im Kulturland	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt - Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich ökologisch aufwerten - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse	- Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 26 BNO) - ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante extensiv bewirtschaften und während der Vegetationszeit nicht mulchen

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 25a (neu) Gewässerraum ¹ Mit dem Gewässerraum respektive der Gewässerraumzone wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt. ² Der Gewässerraum respektive die Gewässerraumzone setzen sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Die Breite des Uferstreifens wird ab dem Rand der Gerinnesohle (Uferlinie) respektive bei eingedolten Gewässern ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen. Der Gewässerraum respektive die Gewässerraumzone sind der Grundnutzungszone überlagert. ³ Innerhalb Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens für den Dorfbach 8 m und für sämtliche übrigen offenen und eingedolten Fliessgewässer 6 m. ⁴ Ausserhalb Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens für den Dorfbach 8 m. Für die übrigen Fliessgewässer mit einer Gerinnesohlenbreite zwischen 0.5 und 2 m beträgt die Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen offenen und eingedolten Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m sowie den eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m; dieser wird ebenfalls ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. ⁵ Entlang des Hallwilersees beträgt die Breite des Uferstreifens sowohl innerhalb als auch ausserhalb Bauzonen 15 m. ⁶ Innerhalb des Gewässerraums respektive der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
§ 28 Gebäude mit Substanzschutz ¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. (...) Bauliche Veränderungen aller Art sind anzeigepflichtig, auch wenn sie nicht unter die allgemeine Baubewilligungspflicht gemäss ABauV fallen. (...)	§ 28 Gebäude mit Substanzschutz ¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. (...) Bauliche Veränderungen aller Art sind anzeigepflichtig, auch wenn sie nicht unter die allgemeine Baubewilligungspflicht gemäss BauV fallen. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 31 Grenz- und Gebäudeabstände (...) ² Für Klein- und Anbauten sowie für Tiefbauten finden die Bestimmungen des kantonalen Rechts Anwendung. ³ Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ist in jedem Fall ein Gebäudeabstand von 6 m für zweigeschossige Bauten und von 8 m für dreigeschossige Bauten einzuhalten.	§ 31 Grenz- und Gebäudeabstände (...) ² Für Klein- und Anbauten sowie für Unterniveau- und unterirdische Bauten finden die Bestimmungen des kantonalen Rechts Anwendung. <i>aufgehoben</i>
§ 32 Strassenabstand ¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn keine Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden. ² (...) ³ Die Sichtzonen sind in ausreichendem Masse zu gewährleisten.	§ 32 Strassenabstand ¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen, Einfriedigungen (inkl. Hecken) und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn keine Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden. ² (...) ³ Die Sichtzonen gemäss § 42 BauV sind in-ausreichendem-Masse zu gewährleisten.
§ 33 Abgrabungen (...) ² Bei denjenigen Fassaden, welche das zulässige Mass gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Gebäude- und Firsthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.	§ 33 Abgrabungen (...) ² Bei denjenigen Fassaden, welche das zulässige Mass gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Fassaden- und Gesamthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 34 Arealüberbauung ¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und WG3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 3'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV erfüllt sind. ² Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich bis max. 15 %, sofern die Kriterien gemäss § 21 ABauV erfüllt sind. Der Gemeinderat legt im Rahmen einer Voranfrage den Ausnützungszuschlag fest. ³ In der W3 und in der WG3 darf im Rahmen von Arealüberbauungen die Gebäudehöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird.	§ 34 Arealüberbauung ¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und WG3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1'500 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind. ² Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich bis max. 15 %, sofern die Kriterien gemäss § 39 BauV erfüllt sind. Der Gemeinderat legt im Rahmen einer Voranfrage den Ausnützungszuschlag fest. ³ In der W3 und in der WG3 darf im Rahmen von Arealüberbauungen die Fassadehöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.
§ 37 Nachisolation Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Höhenmasse nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden. In Bezug auf die gestalterischen Anforderungen sind die Zonenvorschriften zu beachten.	aufgehoben
§ 40 Raummasse, Fenstergrösse ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: Raumhöhe für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf 50% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. aber 6 m² - Kellergeschosse mind. 2.20 m (...)	§ 40 Raummasse, Fenstergrösse ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: Raumhöhe für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: - Vollgeschoss mind. 2.40 m - Dachgeschoss mind. 2.40 m auf 50% der anrechenbaren Geschossfläche, mind. aber 6 m² - Kellergeschosse mind. 2.20 m (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 42 Anordnung der Garagen und Abstellplätze ¹ Parkplätze sollen zusammengefasst, auf die Überbauung abgestimmt und verkehrsgerecht angeordnet werden. Die Anzahl und Anordnung richten sich nach der VSS-Norm und der darauf basierenden Richtlinie der Gemeinde. ² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.	§ 42 Anordnung der Garagen und Abstellplätze ¹ Parkplätze sollen zusammengefasst, auf die Überbauung abgestimmt und verkehrsgerecht angeordnet werden. Die Anzahl und Anordnung richten sich nach der VSS-Norm und der darauf basierenden Richtlinie der Gemeinde. ² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen. ³ (neu) Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorf- oder Kernzone kann dieses Mass reduziert werden. ⁴ (neu) Carports, welche das Mass nach Abs. 3 unterschreiten, dürfen nicht nachträglich mit einem Garagentor versehen werden.
§ 44 Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen. (...)	§ 44 Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Geschossflächen zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen. (...)
	5.5 (neu) Innere Siedlungsentwicklung § 45a (neu) Innere Siedlungsentwicklung ¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 47 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer möglichen späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 47 Einpassungskriterien ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild und in die Landschaft ausserhalb der Kern- und Dorfzone nach folgenden Kriterien: (...) ² (...)	§ 47 Einpassungskriterien ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild und in die Landschaft ausserhalb der Kern- und Dorfzone nach folgenden Kriterien: nach § 15a BauV. (...) ² (...)
§ 48 Dachgestaltung (...) ² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Die Fenstergrössen sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum von max. 15% zu beschränken. ³ (...)	§ 48 Dachgestaltung (...) ² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Die Fenstergrössen sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum von max. 15% zu beschränken. ³ (...) ⁴ (neu) Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.
§ 49 Aussenraumgestaltung (...) ³ Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain an keinem Punkt höher als 1.5 m sein. Terrassierte Stufen müssen mindestens 2 m zurückgesetzt sein. (...)	§ 49 Aussenraumgestaltung (...) ³ Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt höher als 1.5 m sein. Terrassierte Stufen müssen mindestens 2 m zurückgesetzt sein. ⁴ (...) ⁵ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Eine naturnahe Gestaltung mit guter Durchgrünung und unterschiedlichen Wuchshöhen ist anzustreben. ^{5bis} (neu) Ökologisch oder landschaftlich wertvolle Baumgruppen und Hecken sowie wertvolle Einzelbäume, soweit sie nicht gemäss Forstrecht geschützt sind, gelten als schützenswert und sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	⁶ (...) ⁷ Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nur in klaren Formen mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden (z.B. gehauene oder gesägte Steine, Steinkörbe, Trockenmauern, Betonstützmauern). Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Nicht zugelassen sind übermässig in Erscheinung tretende Einfriedigungen und Stützmauern (z.B. Mauern aus formwilden Steinen oder Löffelsteine). Stützmauern sind mit Pflanzen zu begrünen.
§ 51 Lärmschutz Der Gemeinderat kann die Anforderungen an das Bauen in lärmbelasteten Orten (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) erhöhen, selbst wenn die Belastungsgrenzwerte eingehalten sind. Dies im Sinne einer Vorsorge, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, bei denen die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachtet sind.	<i>aufgehoben</i>
§ 52 Hochwassergefährdetes Gebiet ¹ Wer in Gebieten baut, wo Gefährdungen durch Oberflächenwasser auftreten können, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. ² Als massgebliche Grundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.	<i>aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	6.3 (neu) Gefahren und Überflutungszonen § 52a (neu) Oberflächenabfluss *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.
	§ 52b (neu) Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland *² Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und c) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. ² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. 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.

*¹ Für Baulen und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV.

*² Für Baulen und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)																																																									
	§ 54a Übergangsbestimmungen (neu) ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen: a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe. b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe. c) Das gewachsene Terrain entspricht neu dem massgebenden Terrain. d) Die anrechenbare Bruttogeschossfläche entspricht neu der anrechenbaren Geschossfläche.																																																									
Anhang Bauten unter Denkmalschutz <table><tr><th>Nr</th><th>Gebäudebeschrieb</th><th>Parzelle Nr.</th></tr><tr><td>101</td><td>sog. Statthalterhaus.....</td><td>277</td></tr><tr><td>102</td><td>Evangelisch-reformierte Pfarrkirche.....</td><td>764</td></tr><tr><td>103</td><td>Villa Fischer / De Haller.....</td><td>1537</td></tr><tr><td>104</td><td>Hallwilgedenkstein.....</td><td>1412</td></tr></table> Bauten mit Substanzschutz <table><tr><th>Nr</th><th>Gebäudebeschrieb</th><th>Parzelle Nr.</th></tr><tr><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr><tr><td>208</td><td>Wohnhaus zum Frieden</td><td>909</td></tr><tr><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr></table>	Nr	Gebäudebeschrieb	Parzelle Nr.	101	sog. Statthalterhaus.....	277	102	Evangelisch-reformierte Pfarrkirche.....	764	103	Villa Fischer / De Haller.....	1537	104	Hallwilgedenkstein.....	1412	Nr	Gebäudebeschrieb	Parzelle Nr.	...	...	...	208	Wohnhaus zum Frieden	909	...	...	...	Anhang Bauten unter Denkmalschutz <table><tr><th>Nr</th><th>Gebäudebeschrieb</th><th>Parzelle Nr.</th></tr><tr><td>101</td><td>sog. Statthalterhaus.....</td><td>277</td></tr><tr><td>102</td><td>Evangelisch-reformierte Pfarrkirche.....</td><td>764</td></tr><tr><td>103</td><td>Villa Fischer / De Haller.....</td><td>1537</td></tr><tr><td>104</td><td>Hallwilgedenkstein.....</td><td>1412</td></tr><tr><td>105</td><td>Zur Friedau.....</td><td>909</td></tr></table> Bauten mit Substanzschutz <table><tr><th>Nr</th><th>Gebäudebeschrieb</th><th>Parzelle Nr.</th></tr><tr><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr><tr><td>208</td><td>Wohnhaus zum Frieden</td><td>909</td></tr><tr><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr></table>	Nr	Gebäudebeschrieb	Parzelle Nr.	101	sog. Statthalterhaus.....	277	102	Evangelisch-reformierte Pfarrkirche.....	764	103	Villa Fischer / De Haller.....	1537	104	Hallwilgedenkstein.....	1412	105	Zur Friedau.....	909	Nr	Gebäudebeschrieb	Parzelle Nr.	...	...	...	208	Wohnhaus zum Frieden	909	...	...	...
Nr	Gebäudebeschrieb	Parzelle Nr.																																																								
101	sog. Statthalterhaus.....	277																																																								
102	Evangelisch-reformierte Pfarrkirche.....	764																																																								
103	Villa Fischer / De Haller.....	1537																																																								
104	Hallwilgedenkstein.....	1412																																																								
Nr	Gebäudebeschrieb	Parzelle Nr.																																																								
...	...	...																																																								
208	Wohnhaus zum Frieden	909																																																								
...	...	...																																																								
Nr	Gebäudebeschrieb	Parzelle Nr.																																																								
101	sog. Statthalterhaus.....	277																																																								
102	Evangelisch-reformierte Pfarrkirche.....	764																																																								
103	Villa Fischer / De Haller.....	1537																																																								
104	Hallwilgedenkstein.....	1412																																																								
105	Zur Friedau.....	909																																																								
Nr	Gebäudebeschrieb	Parzelle Nr.																																																								
...	...	...																																																								
208	Wohnhaus zum Frieden	909																																																								
...	...	...																																																								



Gemeinde Meisterschwanden

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom:	15. März 2010 bis 16. April 2010
Vorprüfungsbericht vom:	25. Februar 2011
Öffentliche Auflage vom:	15. März 2011 bis 13. April 2011
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	15. November 2012
Inkl. nachträglich beschlossene Teiländerung infolge Rückweisung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	20. Juni 2013

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. November 2013

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
	1.1 Geltungsbereich	1
	1.2 Übergeordnetes Recht	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	1
	2.2 Sondernutzungsplanung	2
	2.3 Mehrwertausgleich	3
	2.4 Weitere Planungsinstrumente	4
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	5
	3.2 Landwirtschaftszonen	10
	3.3 Schutzzonen	10
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	12
	3.5 Schutzobjekte	13
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Gewerbe	15
	4.2 Abstände	16
	4.3 Weitere Definitionen	17
	4.4 Arealüberbauung	17
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	18
	5.2 Technische Bauvorschriften	18
	5.3 Wohnhygiene	19
	5.4 Ausstattung	20
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
	6.1 Ortsbild, Natur und Landschaft	22
	6.2 Umweltschutz	24
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	25
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25
ANHANG	SCHUTZZONEN UND -OBJEKTE	I - V

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

2. TEIL RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten.

² Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erreichung eines attraktiven Dorfzentrums mit gemischten Nutzungen
- die Erhaltung der Standortvorteile mit den attraktiven Wohnlagen, den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten sowie der reizvollen Seen- und Kulturlandschaft
- die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Entwicklung der traditionellen Dorfteile sowie der Bauten der Industriekultur
- die Erreichung einer guten räumlichen und architektonischen Qualität mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung im gesamten Siedlungsgebiet
- die massvolle Verdichtung unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume
- der optimierte Langsamverkehr mit attraktiven und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen sowie mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- die Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden wertvollen Natur- und Landschaftselemente im Siedlungsgebiet und im Kulturland
- die Erhaltung des Kulturlandes vorab für eine landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dient.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs-
planung

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

² Der Gestaltungsplan Kirchrain bezweckt eine gesamtheitlich geplante, auf die Lärmsituation abgestimmte Überbauung mit klarem ortsbaulichem Konzept und angemessener baulicher Dichte, guter architektonischer Qualität sowie sorgfältiger Aussenraumgestaltung und rationeller Erschliessung.

³ Der Gestaltungsplan Kindergartenstrasse dient zur Realisierung einer gesamtheitlich geplanten Überbauung mit klarem ortsbaulichem Konzept an der Hauptstrasse. Auf einem Streifen von 25 m entlang der Kindergartenstrasse sind die Höhenmasse gemäss Regelbauweise der Wohnzone W2 einzuhalten.

§ 5

Abweichungen
mit Gestaltungsplan

Westlich der K251 darf die Gebäude- und Firsthöhe in den Zonen W1 und W2 auch mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.

2.3 Mehrwertausgleich

§ 6

Mehrwertausgleich

¹ Wird mit der aktuellen Zonenplanrevision oder einer späteren Teilrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

² Der Mehrwertausgleich errechnet sich aus der Differenz der Verkehrswerte der eingezonten Fläche vor und nach der Einzonung. Dies entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten von Nichtbauland und Bauland der entsprechenden Zonen, wobei für überbaute Flächen oder Teilflächen der Baulandwert auf zwei Drittel reduziert wird, soweit es sich bei der Überbauung nicht um Abbruchobjekte handelt. Dabei zu berücksichtigen sind insbesondere auch die voraussichtlichen Kosten der Herbeiführung der Baureife (parzellenexterne Erschliessung, gemäss § 4 BNO vorgeschriebene Gestaltungsplanung, notwendige Landumlegung), soweit die eingezonte Fläche noch nicht baureif ist. Vom so errechneten Mehrwert sind 25% als Ausgleichszahlung geschuldet.

³ Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat wenn möglich frühzeitig mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, andernfalls nachträglich mittels Verfügung festgelegt. Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der vorzeitig vertraglich und der später durch Verfügung verpflichteten Grundeigentümer werden die Verkehrswerte und Abzüge gemäss Abs. 2 bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

⁴ Die Ausgleichszahlung ist vom Eigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung geschuldet. Mehrere Eigentümer haften solidarisches. Die Zahlung wird für die ganze eingezonte Fläche frühestens bei Rechtskraft der Einzonung, innert 30 Tagen nach einem Verkauf oder Teilverkauf der eingezonten Fläche oder bei einer vorgängigen Überbauung oder Teilüberbauung der eingezonten Fläche vor Baubeginn, spätestens aber nach 6 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung fällig.

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

⁶ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Kosten der Raumplanung sowie für Bauten und Anlagen der Infrastruktur zu verwenden.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

Kommunale
Richtpläne

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

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

³ Bei Bedarf erstellt der Gemeinderat ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 8

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, generelles Wasserversorgungsprojekt GWP, Landschaftsentwicklungskonzept LEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

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

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 9

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Ausnüt- zungsziffer	Grenzabstand		Gebäude- höhe	First- höhe	Gebäude- länge	Empfindlich- keitsstufe	Zonen- vorschriften
		klein	gross					
Kernzone K	(0.70-0.90) § 9 Abs. 3	(4 m)	(4 m)	(10 m)	(15 m)	x	III	§ 10
Dorfzone D	(0.60-0.70) § 9 Abs. 3	(4 m)	(4 m)	(8 m)	(12 m)	x	III	§ 11
Wohnzone W1	0.40	4 m	6 m	7 m	9.5 m	25 m	II	§ 12
Wohnzone W2	0.50	4 m	6 m	7 m	10.5 m	25 m	II	§ 13
Wohnzone W3	0.60	5 m	10 m	10 m	13.0 m	30 m	II	§ 13
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.70 § 14 Abs. 2	5 m	10 m	10 m	13.0 m	30 m	III	§ 14
Gewerbezone G	---	6 m	6 m	10 m	---	---	III	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	x	x	x	x	x	x	II	§ 16
Spezialzone Hölzliweg SH	§ 17	§ 17	§ 17	§ 17	§ 17	§ 17	III	§ 17
Spezialzone Rütigasse SR	§ 18	§ 18	§ 18	§ 18	§ 18	§ 18	III	§ 18
Grünzone GR	---	---	---	---	---	---	II	§ 19

Festlegung durch
Gemeinderat

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

Richtmasse

³ Die Werte in Klammern gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. In der Kern- und Dorfzone darf der höhere Richtwert der Ausnützungsziffer gemäss Abs. 1 nur beansprucht werden, wenn im Erdgeschoss öffentlich zugängliche, publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Bei reinen Wohnnutzungen gilt der untere Richtwert.

Lärmvorbelastung ⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

gewerblich genutzte EG's ⁵ In den Zonen K, D, WG3 und G dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 um 1 m.

§ 10

Kernzone
K

¹ In der Kernzone soll die bestehende Dorfstruktur erhalten und zeitgemäss weiter entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

² Zulässig sind mässig störende Nutzungen wie Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen. Im braun umrandeten Bereich sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt maximal 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. In den übrigen Bereichen der Kernzone sind Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig.

³ Neu- und Umbauten müssen zur guten Gestaltung des Ortskerns beitragen und sich so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden. Solaranlagen für die Wärmeengewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 47 BNO aufgeführten Kriterien.

§ 11

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren traditionellen Dorfteile sowie der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten der Industriekultur.

² Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

³ Neu- und Umbauten müssen besonders sorgfältig gestaltet und in die bestehenden Strukturen eingepasst werden. Solaranlagen für die Wärmeengewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 47 BNO aufgeführten Kriterien.

westlicher Rand
Dorfzone Tennwil

⁴ Am westlichen Rand der Dorfzone Tennwil sind innerhalb des im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereiches Neubauten mit ihrer Längsausdehnung parallel zum Hang anzuordnen. Zulässig sind nur Flachdächer oder ein flach geneigtes Dach mit First parallel zum Hang. Die Firsthöhe beträgt maximal 6.5 m.

§ 12

Wohnzone
W1

¹ Die Wohnzone W1 ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt und dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen im Ausmass von Abs. 2 sind zugelassen (jedoch keine Kumulierung).

² Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung ist gestattet. Deren Bruttogeschossfläche BGF darf 2/3 der Hauptwohnung betragen, höchstens jedoch 100 m².

³ Im Gebiet Brosifeld sind nur westlich der mittleren Erschliessungsstrasse terrassierte Bauten gestattet. Innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit dürfen höchstens 3 Wohneinheiten auf maximal 3 Ebenen untergebracht werden. Die einzelnen Vollgeschosse sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Dabei ist die gute Einordnung der Bauten in das schützenswerte Landschaftsbild des Hallwilersees zu berücksichtigen. Bei terrassierten Bauten gilt an den seitlichen Fassaden die Beschränkung der Gebäudelänge gemäss 9 Abs. 1 BNO nicht.

§ 13

Wohnzonen
W2 / W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind in untergeordnetem Masse zugelassen.

² Bauten, Aussenanlagen und Terrainveränderungen sind besonders gut in die landschaftliche Umgebung und die Topografie einzupassen. Diesbezüglich gelten die in § 48 und § 49 BNO formulierten Anforderungen.

³ Terrassierte Bauten in der Wohnzone W2 dürfen innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit höchstens 3 Wohneinheiten aufweisen. Sie sind der Hangneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen.

⁴ Am westlichen Siedlungsrand Bachmatten sind innerhalb des im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereiches nur Flachdächer zugelassen.

⁵ Die Wohnzone W3 ist nur für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt.

§ 14

Wohn- und Gewerbezone
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für gemischte Nutzungen bestimmt. Zugelassen sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen und bestehende Landwirtschaft. Verkaufsnutzungen bis 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

² Der höhere Wert der Ausnützungsziffer gegenüber der W3 kann nur beansprucht werden für Bauten mit einem Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von mindestens 25% der Bruttogeschossfläche. Dieser Anteil ist im Erdgeschoss anzuordnen.

§ 15

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störende gewerbliche Bauten sowie für Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsnutzungen bis 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 150 m² BGF gestattet.

³ Die Grünflächenziffer beträgt für Neubauten 20 %. Maximal die Hälfte der geforderten Grünfläche darf, ergänzend zur kantonalen Definition, als extensive Dachbegrünung angelegt werden. Die begrünten Dächer sind bei der Ermittlung der Grünflächenziffer mit einem Faktor von 0.5 anrechenbar.

⁴ Die Grünflächen sind als extensiv gepflegte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Sie haben der Eingliederung in das Siedlungsgefüge zu dienen, insbesondere entlang von Strassen und benachbarten Wohnbauten. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

§ 16

Zone für
öffentliche Bauten
und Anlagen
OeB

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

² Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 17

Spezialzone
Hölzliweg
SH

¹ Die Spezialzone Hölzliweg SH dient der Erhaltung, der Erneuerung und dem Ausbau der bestehenden Pferderanch als Freizeitreitstall. Sie unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Zulässig sind insbesondere Bauten und Anlagen, die der Pferdehaltung, der Tier-Aufzucht, dem Reitschulbetrieb und der Pferdepension dienen. Bestimmungen und Vorschriften der Spezialzone Hölzliweg werden in den Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan Hölzliweg geregelt.

² Der Gestaltungsplan hat die zulässige Nutzungsart, Baubereiche, die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen sowie die Erschliessung und Parkierung festzulegen. Er enthält zudem Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Umgebung.

§ 18

Spezialzone
Rütigasse
SR

¹ Die Spezialzone Rütigasse SR dient der zweckmässigen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und einer schonenden Einpassung allfälliger Neu-, Um- oder Ergänzungsbauten in den offenen Landschaftsraum.

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen mit geringem Verkehrsaufkommen sowie Landwirtschaft und vereinzelte Wohnungen.

³ Bestehende Hauptgebäude dürfen um- und ausgebaut, umgenutzt sowie ersetzt werden, soweit es sich um Rekonstruktionen traditioneller Vielzweckbauten oder um ein neues, um max. 20% vergrössertes Volumen handelt. Im übrigen sind nur Klein- und Anbauten zugelassen.

⁴ Bei Neubauten gelten bezüglich Grenzabständen sowie Gebäude- und Firsthöhen die Bestimmungen der Wohnzone W2.

§ 19

Grünzone
GR

¹ Die Grünzone dient aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes der Freihaltung, Siedlungsdurchgrünung und Erholung.

² Zulässig sind in der Grünzone Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Sitzbänke und dgl. sowie einzelne eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von max. 15 m², welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind oder als Nebennutzungen zur zugehörigen Liegenschaft dienen. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

³ Die Nutzung und Pflege hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen mit einer überwiegend extensiven Bewirtschaftung.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 20

Landwirtschaftszone
LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse gemäss eidgenössischem Recht bestimmt.

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne 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 in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden 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.

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

3.3 Schutzzonen

§ 22

Naturschutzzonen
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, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Aufforstung nicht gestattet.

³ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Trockenstandorte	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt	- Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Feuchtstandorte	- Riedwiese / Flachmoor - Laichgebiet, Brutbiotop	- Streuschnitt im Herbst / Winter - Kein Befahren

§ 23

Naturschutzzonen Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände 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.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Schutzzone	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Oberer Einschlag 3.3.01 / WNI-Obj. 1	- baumartenreiches Altholz mit hohem Totholzanteil	- bei Eingriffen Eichen vor bedrängender Buchenkonkurrenz angemessen freistellen
Schachen 3.3.02 / WNI-Obj. 2	- eichenreiches Altholz mit hohem Totholzanteil	- bei Eingriffen Eichen vor bedrängender Buchenkonkurrenz angemessen freistellen
Buchholz Nord 3.3.03 / WNI-Obj. 3	- auf Feuchtstandorten naturgemässer Laubmischwald mit lichter Struktur - wo vorhanden, baumartenreiches Altholz mit hohem Totholzanteil	- auf staunassen Standorten Schwarzerle fördern - Pappeln allmählich entfernen - im Altholz Eichenkronen vor bedrängender Buchenkonkurrenz angemessen freistellen
Buchholz Süd 3.3.04 / WNI-Obj. 4	- totholzreiches Altholz mit hohem Eichenanteil - strauchreicher, stufiger Waldrand	- Eichenanteil durch angemessenes Freistellen halten

Schutzzone	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Erlenhölzli 3.3.05 / WNI-Obj. 5	- naturgemässer Laubmischwald - strauchreicher, stufiger Waldrand	- Pappeln allmählich entfernen
Schwanengut 3.2.03	- umwaldete Senke mit Teich und vielfältiger Vegetation erhalten	- Wasserzufluss erhalten - starke Beschattung vermeiden - Sträucher gegen die Strasse verdichten
Unterer Einschlag 3.3.06	- Erhaltung der schutzwürdigen Pflanzen und Tiere	

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 24

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzzone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 20 BNO (Landwirtschaftszone) und § 22 BNO (Naturschutzzone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 25

Hochstammentwicklungsgebiete / Uferschutzstreifen

¹ Die im Kulturlandplan als Hochstammentwicklungsgebiete und als Uferschutzstreifen bezeichneten Zonen sind der Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen der Förderung eines vielfältigen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Pflegemassnahmen und Nutzungsbeschränkungen nach den Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzungszone.

³ Folgende Flächen und Gebiete werden als überlagerte Schutzzone festgelegt:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Hochstamm- entwicklungsgebiete	- Erhaltung und Förderung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes - sanfter Übergang von Baugruppen ausserhalb der Bauzonen in die offene Landschaft	- gemäss Förderprogramm, der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement - abgehende Bäume nach Möglichkeit mit Hochstammbäumen ersetzen - Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechte Baumarten - Ergänzungspflanzungen erwünscht, bei neuen Bauten angemessene Anpflanzung erforderlich
Uferschutzstreifen im Kulturland	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt - Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich ökologisch aufwerten - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse	- Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 26 BNO) - ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante extensiv bewirtschaften und während der Vegetationszeit nicht mulchen

3.5 Schutzobjekte

§ 26

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Schutzobjekte	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Einzelbäume / Baumgruppen	- siedlungs- und landschaftsprägendes Elemente	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Seeuferbestockung (Streifen zwischen See / Seeuferweg)	- dito Hecken, Feld- und Ufergehölze	- gemäss Merkblatt zur Pflege und zum Unterhalt der Ufervegetation am Hallwilersee

Schutzobjekte	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Hecken, Feld- und Ufergehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum	- artenreiche Struktur erhalten oder aufwerten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen, welcher während der Vegetationszeit nicht gemulcht werden darf - markante Bäume nicht entfernen
Waldränder	- stufiger Waldrand oder aufgelockerter Baumbestand oder gebuchteter Verlauf der Waldrandlinie	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - vorgelagerte Aufforstungen nur bei gleichwertiger ökologischer Gestaltung des neuen Waldrandes - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite anlegen

§ 27

Parkanlagen

In der im Bauzonenplan eingetragenen und im Anhang aufgelisteten geschützten Parkanlage ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ersetzen. Bei baulichen Veränderungen ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung mit Bepflanzungsplan dürfen keine Bäume entfernt werden.

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot 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 und wesentliche Elemente der Bausubstanz erhalten bleiben. Dachausbauten sind zugelassen. Ergänzungsbauten sowie neue Sekundärbauteile wie Balkone, Treppen, technische Bauten und Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie mit dem unter Schutz stehenden Bauvolumen harmonieren. Bei Einhaltung des Schutzzieles ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume gestattet. Bauliche Veränderungen aller Art sind anzeigepflichtig, auch wenn sie nicht unter die allgemeine Baubewilligungspflicht gemäss ABauV fallen.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen bzw. der Gebäudestellung 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 oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende Raumhöhe) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt oder zugestanden werden. Grössere Abweichungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich, wenn dabei eine für das Ortsbild bessere Lösung resultiert. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild zu achten.

³ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen, Gewässern oder zum Wald unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁵ Gestützt auf einen Gestaltungsplan kann das im Bauzonenplan bezeichnete Gebäude mit Substanzschutz Nr. 207 aus dem Schutz entlassen werden, sofern darin eine gesamthaft geplante Konzeption mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität sowie eine zusammengefasste Erschliessung über den Meierhofweg gesichert ist.

4. TEIL

Definitionen

4.1 Gewerbe

§ 29

nicht störende Gewerbe

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

mässig störende
Gewerbe

² Als 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

§ 30

Abstände gegen-
über Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31

Grenz- und Gebäu-
deabstände

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

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

³ Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ist in jedem Fall ein Gebäudeabstand von 6 m für zweigeschossige Bauten und von 8 m für dreigeschossige Bauten einzuhalten.

§ 32

Strassenabstand

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

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

³ Die Sichtzonen sind in ausreichendem Masse zu gewährleisten.

4.3 Weitere Definitionen

§ 33

Abgrabungen

¹ Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf maximal einer Fassade höchstens 7 m (nur für Garagen und Erschliessungsanlagen) betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

² Bei denjenigen Fassaden, welche das zulässige Mass gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Gebäude- und Firsthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

4.4 Arealüberbauung

§ 34

Minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und WG3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 3'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV erfüllt sind.

Ausnützungszuschlag

² Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich bis max. 15 %, sofern die Kriterien gemäss § 21 ABauV erfüllt sind. Der Gemeinderat legt im Rahmen einer Voranfrage den Ausnützungszuschlag fest.

Gebäudehöhe

³ In der W3 und in der WG3 darf im Rahmen von Arealüberbauungen die Gebäudehöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird.

5.1 Erschliessung**§ 35**

Benützung von
Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften**§ 36**

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 37

Nachisolation

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Höhenmasse nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden. In Bezug auf die gestalterischen Anforderungen sind die Zonenvorschriften zu beachten.

§ 38

Energiespar-
massnahmen

¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und auf die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie zu achten. Nach Möglichkeit sind erneuerbare, einheimische Energiequellen und Energieträger zu verwenden.

² Bei nicht erneuerbaren Energiequellen sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, wenn der Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, umweltschonend, energiesparend und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Die Gemeinde fördert die Erreichung der energetischen Ziele durch eine unentgeltliche frühzeitige Erstberatung durch Fachleute.

5.3 Wohnhygiene

§ 39

Ausrichtung
der Wohnung

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.

§ 40

Raummasse,
Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raumhöhe für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Vollgeschoss mind. 2.30 m
- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf 50% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. aber 6 m²
- Kellergeschosse mind. 2.20 m

Die Fensterfläche hat 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Bei abgesschrägten Zimmern wird ab einer Raumhöhe von 1.5 m gemessen, wobei die Fensterfläche mind. 0.8 m² aufweisen muss. Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Keller oder Abstellräume im UG oder DG ausserhalb der Wohnung

- für eine 1-Zimmerwohnung mind. 6 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In den Kern- und Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 41

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume

Die Behörden übernehmen durch die Erteilung der Baubewilligung und die Durchführung der Baukontrollen keine Haftung für die Güte der Bauten und Einrichtungen.

5.4 Ausstattung

§ 42

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

¹ Parkplätze sollen zusammengefasst, auf die Überbauung abgestimmt und verkehrsgerecht angeordnet werden. Die Anzahl und Anordnung richten sich nach der VSS-Norm und der darauf basierenden Richtlinie der Gemeinde.

² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

§ 43

Velos, Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 44

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

³ Die Spielplätze müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bau und Unterhalt sind im Grundbuch anzumerken.

§ 45

Abfallentsorgung

Für die getrennte Abfallentsorgung und die Anordnung der Container gilt das Abfallreglement der Gemeinde.

6.1 Ortsbild, Natur und Landschaft**§ 46**

Ortsbildschutz
Kernzone / Dorfzone

Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Erstberatung durch Fachleute. Zu diesem Zweck müssen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden. Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges fachliches Gutachten einholen.

§ 47

Einpassungs-
kriterien

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild und in die Landschaft ausserhalb der Kern- und Dorfzone 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, Einfriedigung.

² Der 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 verlangen;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 48

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Die Fenstergrössen sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum von max. 15% zu beschränken.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen.

§ 49

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem natürlichen Terrainverlauf und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

² Stützmauern dürfen talseitig von Grundstücken und von Gebäuden maximal 1.8 m hoch sein. Höhere Stützmauern können an bergseitiger, landschaftlich nicht exponierter Lage von Gebäuden bis maximal 2.5 m und im Sinne von Abs. 4 zugelassen werden.

³ Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain an keinem Punkt höher als 1.5 m sein. Terrassierte Stufen müssen mindestens 2 m zurückgesetzt sein.

⁴ Höhere Aufschüttungen und Stützmauern können auf einer geringfügigen Flächen bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird.

⁵ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

⁶ Entlang der Siedlungsränder müssen einheimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden. Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen.

⁷ Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nur in klaren Formen mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden (z.B. gehauene oder gesägte Steine, Steinkörbe, Trockenmauern, Betonstützmauern). Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Nicht zugelassen sind übermässig in Erscheinung tretende Einfriedigungen und Stützmauer (z.B. Mauern aus formwilden Steinen oder Löffelsteine).

6.2 Umweltschutz

§ 50

Einwirkungen

¹ Jedermann 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.

² Verboten 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.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

§ 51

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an das Bauen in lärm-belasteten Orten (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) erhöhen, selbst wenn die Belastungsgrenzwerte eingehalten sind. Dies im Sinne einer Vorsorge, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, bei denen die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachtet sind.

§ 52

Hochwasser-
gefährdetes Gebiet

¹ Wer in Gebieten baut, wo Gefährdungen durch Oberflächenwasser auftreten können, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundert-jährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

² Als massgebliche Grundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 53

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen (z.B. Baukommission, Natur- und Landschaftskommission). Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.

² Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 54

Gebührenreglement

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

§ 55

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte im Kulturland.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 56

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- der Bauzonenplan vom 8. Juni 2001
- der Kulturlandplan vom 30. November 1990
- die Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Januar 1997
- Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO Hölzliweg vom 8. November 2006.



Anhang

Geschützte Bauten

Bauten unter Denkmalschutz

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
101	sog. Statthalterhaus	277
102	Evangelisch-reformierte Pfarrkirche	764
103	Villa Fischer / De Haller	1537
104	Hallwilgedenkstein	1412

Bauten mit Substanzschutz

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
201	Gasthof zur Tanne	298
202	ehem. Schulhaus Tennwil	1346
203	Bauernhaus Fischer-Wacker, Hausteil	1287
204	Römisch-katholische Pfarrkirche	742
206	Wohnhaus Grädel	1291
207	Villa Fischer	712
208	Wohnhaus zum Frieden	909
209	Villa Dubler	722, 1300
210	Bändelihaus	847
211	Geschäftshaus Kontor	847
212	Mehrfamilienhaus Speuzli	855
213	ehem. Bauernhaus	1344
214	Geschäftshaus Del Mese	1342
215	Fabrikgebäude	1343
216	ehem. Gemeindehaus	920
217	Mühlescheune	888
218	Wohnhaus alte Mühle	888
219	Mehrfamilienhaus Lochfabrik	876, 1787
220	Schwanengut, landwirtschaftliches Nebengebäude	863
221	Schwanengut, Hauptgebäude	863
222	Brücke Flückenstrasse	
223	Brücke Aescherstrasse	
224	Brücke Schwanengut	
225	Brücke Seefeldstrasse	

Bauten mit Volumenschutz

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebescrieb</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
301	Bauernhaus Schöpfer	292
302	Wohnhaus Hulda Fischer-Kugler	1351
303	Wohnhaus Lukas Fischer.....	276
304	Wohnhaus Marie Leutwiler-Siegrist	1295
305	Wohnhaus Willi Fischer.....	315
306	Wohnhaus Bury	319
307	Bauernhaus Heinz Fischer.....	320
308	Wohnhaus Margrit Weiss	326
309	Mehrfamilienhaus Neurauter	334
310	Bauernhaus Fischer-Wacker, Scheunenteil	1287
311	Bauernhaus Hünerrfauth	659
312	Bauernhaus Hansjörg Fischer-Lindenmann	656
314	Wohnhaus Siegrist-Hess.....	694
315	Wohnhaus Neurauter	1447
316	Werkstatt / Wohnhaus Meili-Fischer	1465
317	Wohnhaus Acklin	683
318	Wohnhaus Siegrist-Acs.....	685
320	Wohnhaus Fischer-Hochstrasser.....	906
322	Wohnhaus / Metzgerei Stöckli.....	711
323	Wohnhaus André Bärtschi	1779
324	Landgasthof Löwen.....	710
325	Wohnhaus / Coiffeursalon Helbling	910
326	Bäckerei / Wohnhaus Siegrist-Stadelmann	912
327	Restaurant Traube	718
328	Personalhaus Seerose.....	719
329	Einfamilienhaus Willi Siegrist	682
330	Einfamilienhaus Ursula-Helene Siegrist-Kromer	867
331	Einfamilienhaus Ferrai-Irniger	917
332	Einfamilienhaus Baumgartner	1381

Kulturobjekte

<i>Nr</i>	<i>Typ</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
401	Grenzstein.....	1412
402	Grenzstein.....	1412

Geschützte Naturobjekte

Trockenstandorte

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.1.01	Grossmatt	40, 41, 42
3.1.02	Döltschen	248
3.1.03	Seefeld	933
3.1.04	Diesnähren / Kugelfang	1259
3.1.05	Im Loch	355, 1523
3.1.06	Ghei	1237
3.1.07	Runggeri	1177
3.1.08	Schürmatten	1243

Feuchtstandorte

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.2.01	Gwatt	1293
3.2.02	Dorfbach / Hungertal	1425
3.2.03	Schwanengut	857, 863

Naturschutz im Wald

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.3.01	Ober Einschlag	159
3.3.02	Schachen	520
3.3.03	Buchholz Nord	1235
3.3.04	Buchholz Süd	1234
3.3.05	Erlenhölzli	1223, 1227, 1228, 1229, 1230, 1232
3.3.06	Unterer Einschlag	198

Hecken, Feld- und Ufergehölze

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
5.1.01	Döltschen	211, 215
5.1.02	Döltschen	215, 220
5.1.03	Döltschen	237, 238, 239, 1334
5.1.04	Döltschen	231
5.1.05	Bucher Moos	28
5.1.06	Seefeld	250, 1607
5.1.07	Seefeld	250
5.1.08	Seefeld	251, 1607
5.1.09	Seefeld	251

Hecken, Feld- und Ufergehölze (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
5.1.10	Seefeld.....	1448
5.1.11	Seefeld.....	935
5.1.12	Seefeld.....	935
5.1.13	Seefeld.....	937, 938
5.1.14	Tennwil Rütigass.....	298, 299
5.1.15	Rebmatt	939, 940, 945, 1296, 2068
5.1.16	Rebmatt	939, 941
5.1.17	Rebmatt	942, 943, 1497
5.1.18	Seematt.....	943, 944
5.1.19	Seematt.....	1499
5.1.20	Seematt.....	1491, 1492
5.1.21	Brosifeld	1359
5.1.22	Singelloh	380
5.1.23	Im Loch	355
5.1.24	Im Loch	522
5.1.25	Im Loch	522
5.1.26	Im Loch	355, 521, 1523
5.1.27	Heuel.....	1523
5.1.28	Widenmatt.....	1661
5.1.29	Heuel.....	506, 507, 1914
5.1.30	Munihübel	519
5.1.31	Delphin.....	599
5.1.32	Innere Seehalde.....	1479
5.1.33	Delphin.....	1650
5.1.34	Dorfbach / Rebmatte.....	965, 968, 986, 1623
5.1.35	Lochfabrik	876
5.1.36	Lochfabrik	876, 877, 888, 889, 1381
5.1.37	Dorfbach / Vorderdorf	860, 863, 1766
5.1.38	Dorfbach / Hungertal.....	770, 771, 772, 782, 790, 791, 1379, 1487, 1609, 1891
5.1.39	Dorfbach / Hungertal.....	1425
5.1.40	Dorfbach / Hungertal.....	793, 1336
5.1.41	Äussere Seehalde.....	981, 985
5.1.42	Äussere Seehalde.....	995, 1652
5.1.43	Obermoos	1123, 1125
5.1.44	Bachmatte.....	1297, 1298
5.1.45	Äussere Seehalde.....	1018, 1020, 1279, 1610, 1631
5.1.46	Trogacher.....	1065
5.1.47	Trogacher.....	1512

Hecken, Feld- und Ufergehölze (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
5.1.48	Langmatt	1080
5.1.49	Trogacher	1516, 1539, 1408
5.1.50	Stierenmoos	1408
5.1.51	Stierenmoos	1633
5.1.52	Runggeri	1177
5.1.53	Seerose	1093, 1094, 1224
5.1.54	Runggeri	1177
5.1.55	Schürmatten	1180
5.1.56	Schürmatten	1186, 1187, 1194
5.1.57	Neugrüt	1193
5.1.76	Alpenblick	1866

Einzelbäume, Baumreihen

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
5.2.01	Tennwil Hauptstrasse	273
5.2.02	Tennwil Hauptstrasse	298
5.2.03	Singelloh; Baumreihe	368, 1449
5.2.04	Reckhalderhübel	387
5.2.05	Oberdorf	732
5.2.06	Schwanengut	863
5.2.07	Schürmatten	1181
5.2.08	Schürmatten	1390

Waldränder

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
5.3.01	Fluren	371, 372, 1233
5.3.02	Buchholz / Neugrüt	1244
5.3.03	Buchholz / Schürmatten	1241, 1243

Parkanlagen

<i>Nr</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
5.4.01	Villa Fischer / De Haller	1537