

# Gemeinde Obersiggenthal

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 5. Dezember 1996 / 31. März 1998

rechtskräftige BNO

inkl. Natur- und Heimatschutzordnung  
inkl. Nutzungsordnung Kulturland

### Richtlinien:

- |   |         |
|---|---------|
| - Richtlinien Massnahmen innere Siedlungsentwicklung (§ 8)            | neu     |
| - Richtlinien für das Bauen an Hanglagen (§ 11)                       | neu     |
| - Richtlinien Tromsberg, Kirchdorf, Nussbaumen, Hertenstein (§ 17)    | tw. neu |
| -- Richtlinie Spezialzone Limmatufer (§ 45)                           | neu     |
| - Richtlinien Arealüberbauungen (§ 55)                                | best.   |
| - Richtlinien betreffend Anordnung und Gestaltung von Reklamen (§ 71) | best.   |

### Reglemente

- |  |       |
|--|-------|
| - Natur- und Heimatschutzreglement inklusive Anhang;                       |       |
| . Beiträge für Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung (§ 8)           | neu   |
| . Beiträge an geschützte Objekte (§ 43 Abs. 3 BNO)                         | best. |
| . unentgeltliche Erstberatung (§ 68)                                       | neu   |
| - Reglement, nutzungsspezifische Details in Zone Sport und Freizeit (§ 19) | best. |
| - Zuständigkeiten in einem Reglement (§ 74)                                | best. |
| - Gebührenreglement (§ 75)   | best. |

## Neue BNO

### Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge \_\_\_\_

gelb markierte Texte

grün markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen  
weggelassene Bestimmungen  
in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell  
und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,  
schwarz gleich bleibende Begriffe)

Anpassungen auf Grund von Einwendungen

*Stand: Vorlage Beschluss Einwohnerrat*

Mitwirkung vom: 01.06.2012 bis 02.07.2012

Vorprüfungsbericht vom: 24.05.2013

Öffentliche Auflage vom: 27.05.2013 bis 25.06.2013

Beschlossen vom Einwohnerrat am: .....

Einwohnerratspräsident:

Protokollführer:

Genehmigung:

## 1. TEIL GELTUNGSBEREICH

---

### § 1

Geltungsbereich  
(§ 1 BNO'96)

<sup>1</sup> Die Bauordnung enthält das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie auf den Schutz des Bodens.

<sup>2</sup> Die Bauordnung gilt in den Bauzonen, Grünzonen und Umgebungsschutzzonen gemäss Bauzonenplan. Zusätzlich gelten die Anordnungen der Natur- und Heimatschutzordnung.

### § 2

Übergeordnetes  
Recht  
(§ 2 BNO'96)

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.

## 2. TEIL RAUMPLANUNG

---

## 1. TEIL GELTUNGSBEREICH

---

### § 1

Geltungsbereich  
(M-BNO)

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

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### § 2

Übergeordnetes  
Recht  
(M-BNO)

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts \_\_\_ gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) \_\_\_.

## 2. TEIL RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE

---

### § 3

Planungsgrundsätze / Präambel  
(neu)

<sup>1</sup> Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität im Vordergrund steht.

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

(§ 1 NHO umformuliert, letzter Satz gemäss § 1 NO)

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

(§ 3 Abs. 1 NHO)

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

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

## § 6

Sondernutzungsplanung  
(§ 6 BNO'96)

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

## § 4

Sondernutzungsplanung

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

(neu)

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

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

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

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

## § 5

Wettbewerb  
(neu)

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

## § 6

Mehrwertausgleich  
(neu)

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Kosten der Raumplanung sowie für Bauten und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zu verwenden.

<sup>7</sup> Bei Einzonungen gehen eidgenössische und kantonale Regelungen gehen den kommunalen Bestimmungen vor.

### § 3

- Kommunale Richtpläne (§ 3 BNO'96)
- 1 Die Richtpläne, bestehend aus Plänen und Texten, zeigen in einer Gesamtschau die zukünftige, räumliche Ordnung des ganzen Gemeindegebietes.
- Siedlungsstruktur
- 2 Der Richtplan Siedlungsstruktur macht generelle Angaben zur Gestaltung, Pflege und zum Schutz der Siedlung sowie zur Nutzungsstruktur.
- Grünraumstruktur
- 3 Der Richtplan Grünraumstruktur macht generelle Angaben zur Vernetzung, Erhaltung, Aufwertung (Revitalisierung) und Neuschaffung von wertvollen Lebensräumen für die Menschen, die Pflanzen- und die Tierwelt.
- Verkehr
- 4 Der Richtplan Verkehr macht generelle Angaben zum Netz und zu den Anlagen des öffentlichen und privaten Verkehrs.
- Energie
- 5 Der Richtplan Energie macht generelle Angaben zur Energieversorgung des ganzen Gemeindegebietes.
- Verbindlichkeit
- 6 Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich. Sie dienen den Behörden als Grundlage und als konzeptioneller Rahmen beim Vollzug der Nutzungsplanung. Sie haben keine verbindliche Wirkung auf das Grundeigentum.

### § 4

- Neubau, Verdichtung und Siedlungserneuerung (§ 4 BNO'96)
- Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten Quartierentwicklungspläne zur Erstellung neuer oder zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere ausarbeiten lassen.

### § 5

- Quartierentwicklungspläne (§ 4 BNO'96)
- 1 Die Quartierentwicklungspläne
- bezwecken die qualitätsvolle, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte und die Wohnbedürfnisse berücksichtigende Bauweise,
  - fördern die haushälterische Nutzung des Bodens
  - koordinieren die angemessene Ausstattung mit Anlagen der Erschliessung und Erholung.

### § 7

- Kommunale Richtpläne (neu, §§ 3 bis 5 BNO'96 zusammengefasst)
- 1 Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw.
- 2 Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen begleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

### § 8

- Verdichtung und Siedlungserneuerung
- 1 Der Gemeinderat initiiert und fördert im Rahmen des Budgets sowie in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere.
- 2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Konkretisierung der Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung. Die Beiträge der Gemeinde werden in einem Reglement geregelt und unterliegen projektweise der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat.

- <sup>2</sup> Quartierentwicklungspläne geben in der Regel Auskunft über:
- a) Bebauungsmuster und Baumassenverteilung
  - b) räumliche, funktionale und verkehrsmässige Bezüge zu den angrenzenden Gebieten
  - c) Grundsätze zur Ortsbildpflege
  - d) Nutzungsart, Nutzungsmass und Nutzungsverteilung
  - e) Freiraumgestaltung und Erholungsanlagen
  - f) Verkehrserschliessung
  - g) Energieversorgung.

### § 3 Abs. 3 NO

Inventarplan  
(§ 3 Abs. 3 NO'90 /  
§ 4 Abs. 3 NHO)

Der Inventarplan dient zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Er hat keine Rechtswirkung für das betroffene Grundeigentum. Er ist nach Bedarf, mindestens jedoch alle 10 Jahre, zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

### § 9

Inventare  
Grundlagenpläne  
(neu)

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

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

### 3. TEIL Zonenvorschriften

#### § 7

<sup>1</sup> Für die Nutzung der einzelnen Bauzonen gelten die Bestimmungen der folgenden Tabelle und die nachfolgenden ergänzenden Zonenvorschriften:

Bauzonen	Zweck und Nutzungsart	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäuelänge	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe
							klein	gross	
W2	Wohnen, nicht störendes Gewerbe	2	0,4	25 m	7 m	13 m	4 m	8 m	II
WG2	Wohnen, mässig störendes Gewerbe	2	0,4 b.Mischnutzung 0.5 (vgl. Abs. 2)	35 m	7 m	13 m	4 m	8 m	III
W3	Wohnen, nicht störendes Gewerbe	3	0,6	30 m	10 m	16 m	4 m	8 m	II
WG3	Wohnen, mässig störendes Gewerbe	3	0,6 b.Mischnutzung 0.7 (vgl. Abs. 2)	40 m	10 m	16 m	4 m	8 m	III
ZZ	dem öffentl. Interesse dienende Nutzungen, mässig störendes Gewerbe	GP bzw. WG3	GP bzw. WG3	GP bzw. WG3	GP bzw. WG3	GP bzw. WG3	GP bzw. WG3	GP bzw. WG3	III
GE	Gewerbe, Wohnungen nur für Betriebspersonal	x	x	x	10 m	x	x	x	III
DK	vgl. Zonenvorschriften	x	x	x	x	x	x	x	III
DS	vgl. Zonenvorschriften	x	x	x	x	x	x	x	III
OEB	vgl. Zonenvorschriften	x	x	x	x	x	x	x	II / III
SF	vgl. Zonenvorschriften	x	x	x	x	x	x	x	III
GR	vgl. Zonenvorschriften	x	x	x	x	x	x	x	III
SG	der Gärtnerei und dem Gartenbau dienende, mässig störende Bauten wie Treibhäuser, Läden, Büros, Werkstätten, Abstellräume und betriebsnotwendige Wohnungen	x	x	x	7 m	x	x	x	III

### 3. TEIL Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

#### § 10

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Nutzungsziffern	Gebäuelänge	Fassadenhöhe <sup>1)</sup>	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Wohnzone W2	2	AZ 0,4	25 m	7 m	11 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone W3	3	AZ 0,6	30 m	10 m	14 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone W4Plus		AZ 0,8 *		13 m *	14 m	6 m	12 m	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone WG2	2	AZ 0,5	35 m	8 m	12 m	4 m	6 m	III	§ 13
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	AZ 0,7	40 m	11 m	15 m	4 m	6 m	III	§ 13
Zentrumszone 1 ZZ1		AZ 1.5 **	---	20 m **	---	6 m	---	III	§ 14
Zentrumszone 2 ZZ2		---		11 m	15 m	4 m	---	III	§ 14
WG3 Oederlin		§ 15		§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	III	§ 15
Gewerbezone G	*	GZ 0,15	---	10 m	x	(4 m)	---	III	§ 16
Dorfzone DZ	*	---		(8 m)	(13 m)	(4 m)	---	III	§ 17
Zone öffentliche Bauten und Anlagen OEB	*	---	---	x	x	x	---	II / III	§ 18
Zone für Sport und Freizeit SF	*	---	---	x	x	x	---	III	§ 19
Grünzone GR	*	---	---	---	---	---	---	III	§ 20
Spezialzone Gärtnerei SG	*	x	x	7 m	x	x	---	III	§ 21

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

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

<sup>1)</sup> Messweise Fassadenhöhe: . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe  
 . für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%  
 . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

Erläuterung zu Abkürzungen: AZ Ausnutzungsziffer, GZ Grünflächenziffer.

<sup>2</sup> Für terrassierte Flachdachbauten in Hanglage gilt ein Ausnützungszuschlag von 0.1.

<sup>3</sup> Die maximale Ausnützungsziffer bei reiner Gewerbe- bzw. reiner Wohnnutzung beträgt 0.4 in der WG2 und 0.6 in der WG3. Die höhere Ausnützungsziffer von 0.5 bzw. 0.7 gilt, wenn in der WG2 gesamthaft mind. 10 %, in der WG3 gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mit Wohnnutzung oder Gewerbenutzung belegt sind.

<sup>4</sup> Die mit x bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bzw. in einem Reglement fest.

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

<sup>6</sup> In den Zonen WG3, ZZ und GE darf bei gewerblich genutzten Geschossen die maximale Geschosshöhe von 3 m überschritten werden.

<sup>7</sup> In der Gewerbezone ist Wohnnutzung für Personen zulässig, die von einem in dieser Zone liegenden Betrieb angestellt sind. Die Wohnnutzung darf höchstens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Die Vorschriften betreffend Wohnhygiene und Brandschutz sind einzuhalten.

<sup>8</sup> In der Gewerbezone GE ist eine Grünflächenziffer von 0.2 einzuhalten.

(bisheriger Abs. 4, gemäss M-BNO)

<sup>2</sup> Die mit x bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall \_\_ fest.

(neu, gemäss M-BNO)

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

(bisheriger Abs. 2)

<sup>4</sup> Für terrassierte Flachdachbauten \_\_ gilt ein **Ausnützungszuschlag** von 0.1.

(bisheriger Abs. 5)

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

- bisheriger Abs. 2 beibehalten in Abs. 4, jedoch keine AZ-Kumulierung mehr mit Arealüberbauungen
- bisheriger Abs. 3 streichen, da geschlossene Bauweise entlang Strassen erwünscht und dies in der Regel eine höhere AZ nach sich zieht
- bisheriger Abs. 6 streichen, da Vollgeschosszahl weggelassen wird
- Thematik bisheriger Abs. 7 in § 16 BNO integriert, jedoch anders geregelt
- bisheriger Abs. 8 in Tabelle integriert

## § 11

Wohnzonen W2, W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

(Abs. 2 bis 4 neu)

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

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

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für das Bauen an Hanglagen.

Gestaltungsplan-  
pflichtige Areale

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

<sup>6</sup> Die Gestaltungspläne Häfelerhau, Austrasse, Hombergsteig, Loo und Ried bezwecken ein jeweils sorgfältig geplantes, gesamtheitliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, welches auf die spezifische Charakteristik des Ortes eingeht und den einzelnen Arealen eine eigene Identität mit hoher Wohnqualität verleiht. In Ergänzung zum arealinternen Erschliessungskonzept ist ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, in welchem der Nachweis über ausreichende Zu- und Wegfahrten inklusive der Verkehrssicherheit ausgewiesen wird.

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

## § 12

Wohnzone W4Plus  
(neu)

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

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

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

## § 13

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG2 / WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG sind für mässig störende Gewerbe sowie für Dienstleistungen und Wohnen bestimmt. Verkaufsnutzungen bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

(neu)

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

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

## § 8

Zentrumszone  
ZZ

Im Rahmen eines Gestaltungsplanes (GP) sind zusätzliche Geschosse und Abweichungen von Baumassen und Abständen zulässig, wenn dadurch gute architektonische und mit dem Ortsbild verträgliche Lösungen möglich sind. Enthält der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen, gelten die Vorschriften der Wohnzone WG 3.

Zentrumszonen  
ZZ1 / ZZ2  
(neu)

## § 14

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

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

<sup>3</sup> Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

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

Gestaltungsplanpflicht ZZ1

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

<sup>6</sup> Gestaltungspläne können räumlich zusammenhängende Teilflächen beinhalten. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

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

§ 15

WG3  
Oederlin  
(BNO'96)

<sup>1</sup> Für die Nutzung der WG3 Oederlin gelten die Bestimmungen der folgenden Tabelle:

Bau-zonen	Zweck und Nutzungsart	Vollge-schosse	Ausnutzung	max. Ge-bäude-länge	max. Ge-bäu-de-höhe	max. First-höhe	Grenz-abstand klein	Grenz-abstand gross	Empfind-lichkeits-stufe
WG3	Wohnen, mässig störendes Ge-werbe	3	0.6; b.Mischnutzung 0.7 (vgl.Abs.2)	40 m	10 m	16 m	4 m	8 m	III

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

§ 16

Gewerbezone  
G

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 200 m<sup>2</sup> **Geschossfläche** gestattet.

(Wohnen anstelle  
§ 7 Abs. 7 BNO'96)

<sup>2</sup> Verkaufsnutzungen bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

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

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

## § 9

Dorfkern-Schutzzone  
DK

<sup>1</sup> Die Dorfkern-Schutzzone umfasst den alten Kern von Kirchdorf. Sie bezweckt die Erhaltung und Sanierung der bestehenden Nutzungsart und Bausubstanz.

<sup>2</sup> Bestehende ursprüngliche Bauten, Anlagen und Freiräume sind zu erhalten. Im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Massnahmen sind störende, jüngere Eingriffe zu korrigieren.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten können unter Wahrung des vorhandenen Umfangs, der First- und Traufhöhen umgebaut und erneuert werden, sofern dadurch ihre wesentlichen Merkmale erhalten bleiben. Wesentliche Merkmale sind namentlich Dachform, Fassadengliederung, Bausubstanz, Materialien und Farbgebung.

<sup>4</sup> Neubauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessung, Dachform, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung gut in die bestehende Bebauung einfügen. Die herkömmliche Bauweise ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Die Beseitigung von Gebäuden, die das Ortsbild mitbestimmen, ist nur gestattet, wenn ein bewilligungsfähiges Wiederaufbauprojekt (gemäss Abs. 4) vorliegt.

<sup>7</sup> Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss kantonalem Recht gilt in der Dorfkern-Schutzzone nicht. Reklamen aller Art sind bewilligungspflichtig.

## § 10

Dorfbild-Schutzzone  
DS

<sup>1</sup> Die Dorfbild-Schutzzone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Nutzungsart und Baustruktur.

<sup>2</sup> Anordnung, Gesamtform und Gestaltungsmerkmale von Bauten und Freiräumen sind zu erhalten.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten können unter Wahrung des vorhandenen Umfangs, der First- und Traufhöhen umgebaut und erneuert werden, sofern dadurch ihre wesentlichen Merkmale erhalten bleiben. Wesentliche Merkmale sind namentlich Dachform, Fassadengliederung und Baustruktur.

<sup>4</sup> Neubauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessung, Dachform, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung in die bestehende Bebauung einfügen. Die herkömmliche Bauweise ist zu berücksichtigen.

## § 17

Dorfzone  
DZ

*(neu, §§ 9 / 10  
BNO'96 zusammen)*

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

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

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

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

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

*(bisherige  
§ 9 Abs. 7 und § 10  
Abs. 6 BNO'96)*

<sup>6</sup> In der Dorfzone sind auch Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Solar-, Sende- und Empfangsanlagen sowie Reklamen aller Art und Änderungen der Umgebungsanlagen bewilligungspflichtig. \_\_\_

<sup>7</sup> Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen können zugelassen werden, wenn sie annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade integriert sind.

*(bisheriger  
§ 24 BNO)*

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

<sup>6</sup> Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss kantonalem Recht gilt in der Dorfbild-Schutzzone nicht. Reklamen aller Art sind bewilligungspflichtig.

#### § 24

Antennen, Parabolspiegel  
Das Anbringen von Parabolspiegeln in den Zonen DS und DK ist grundsätzlich möglich. In bezug auf die farbliche Gestaltung und Platzierung (soweit technisch möglich) haben sie sich jedoch ins Ortsbild einzufügen.

#### § 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEB  
<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände, unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen, fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

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

<sup>4</sup> In der Zone OEB im Neuchtal ist das Erstellen eines Pfadihauses, nicht jedoch eines Pfadiheimes, zulässig.

#### § 13

Zone für Sport und Freizeit SF  
<sup>1</sup> Die Zone Sport und Freizeit ist für gemeindeeigene oder private Bauten und Anlagen bestimmt, die im Zusammenhang mit Sport oder Freizeit einem engeren oder weiteren Kreis der Allgemeinheit dienen.

Tennis  
<sup>2</sup> In der Zone Sport und Freizeit A sind offene Tennisanlagen und ein zugehöriges Betriebsgebäude (Garderobe, sanitäre Einrichtungen usw.) zulässig. Über den Winter (von Oktober bis April) ist eine Traglufthalle auf höchstens zwei Tennisplätzen gestattet.

Kleingärten  
<sup>3</sup> In der Zone Sport und Freizeit B sind Kleinbauten und Anlagen im Zusammenhang mit Kleingärten zugelassen. Diese und die Kleingartennutzung regelt der Gemeinderat in einem Reglement.

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

#### § 18

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die **Baumasse** und **Abstände** unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands\_\_\_vorschriften einzuhalten.

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

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

#### § 19

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

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt die nutzungsspezifischen Details in einem Reglement.

## § 14

Grünzone  
GR

Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zulässig sind öffentliche Spazierwege und Erholungsanlagen (Gartenbänke u. dgl.), standortgebundene Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Einrichtungen und Kleinstbauten, deren Bedarf zur Pflege der Grünzone nachgewiesen ist.

## § 15

Spezialzone Gärtnerei SG

<sup>1</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen sind gut ins Landschafts- und Ortsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild machen.

## § 20

Grünzone  
GR

<sup>1</sup> Zulässig sind in der Grünzone Erholungseinrichtungen wie Fusswege, Sitzbänke und dgl. sowie einzelne eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup>, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Nutzung und Pflege haben nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen.

## § 21

Spezialzone Gärtnerei SG

<sup>1</sup> Zulässig sind der Gärtnerei und dem Gartenbau dienende, mässig störende Bauten wie Treibhäuser, \_\_\_ Büros, Werkstätten, Abstellräume und betriebsnotwendige Wohnungen. Innerhalb der Spezialzone Gärtnerei Oberfeld dürfen bestehende Verkaufsnutzungen bis max. 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche neu angelegt werden, sofern sie einen unmittelbaren betrieblichen und branchenmässigen Zusammenhang mit dem bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb haben und das Verkehrsaufkommen im gleichen Rahmen bleibt.

<sup>2</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

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

### 3.2 Landwirtschaftszonen

#### § 9 NO

Landwirtschaftszone I<sup>1</sup> Der Landwirtschaftszone I sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.

Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen.

#### § 10 NO

Landwirtschaftszone II<sup>1</sup> Der Landwirtschaftszone I sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und die bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierendes Gartenbaus.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und landschaftlich tragbar sind.

<sup>3</sup> Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind zudem nur an Standorten zugelassen, wo sie die Landschaft nicht beeinträchtigen.

### 3.2 Landwirtschaftszonen

#### § 22

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

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

#### § 23

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

#### § 24

Bauten in der Landwirtschaftszone (M-BNO)<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

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

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

§ 12 NO  
Rebbauzone Die Rebbauzone ist für den Anbau von Reben vorgesehen.

§ 25  
Rebbauzone <sup>1</sup> Die Rebbauzone ist für den Anbau von Reben vorgesehen.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

### 3.3 Schutzzonen

### 3.3 Schutzzonen

§ 11 NHO  
Allgemeine Bestimmungen <sup>1</sup> Die Schutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Zur Sicherung des Schutzzieles sind die Naturschutzzonen fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen.

§ 26  
Allgemeine Bestimmungen <sup>1</sup> Die Schutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Zur Sicherung des Schutzzieles sind die Naturschutzzonen fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen.

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

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

<sup>3</sup> Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind untersagt.

<sup>3</sup> Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind untersagt.

§ 12 NHO  
Naturschutzzonen <sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan als Naturschutzzonen bezeichneten Gebiete sind geschützt. (Anhang I).

§ 27  
Naturschutzzonen <sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan als Naturschutzzonen bezeichneten Gebiete sind geschützt (Anhang 2).

<sup>2</sup> Pflanzen dürfen nicht gepflückt und nicht ausgegraben werden.

<sup>2</sup> Pflanzen dürfen nicht gepflückt und nicht ausgegraben werden.

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

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

§ 13 NHO  
Magerwiesen <sup>1</sup> Als Magerwiesen gelten die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Standorte (Anhang I).

§ 28  
Magerwiesen <sup>1</sup> Als Magerwiesen gelten die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Standorte (Anhang 2).

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

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

#### § 14 NHO

Schutzzone  
Hausebuck

Die Schutzzone Hausebuck dient der Erhaltung der bestehenden Vielfalt an einheimischen und fremdländischen Baum- und Straucharten.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 15 NHO

Landschaftsschutz-  
zonen

<sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Gebiete werden als Landschaftsschutzzone ausgeschieden (Anhang II).

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

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Kleinere Terrainanpassungen und Fahrnisbauten (Weidunterstände, Geräteschöpfe usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Das Verfahren richtet sich nach § 6 der Nutzungsordnung Kulturland.

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

<sup>5</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung wird gewährleistet.

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

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

*bisheriger § 14 NHO aufheben, neu im gestaltungsplanpflichtiges Areal Häfelerhau*

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 29

Landschaftsschutz-  
zonen

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

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

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

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

<sup>5</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung wird gewährleistet.

## § 11

Umgebungsschutz-  
zone US

<sup>1</sup> Die Umgebungsschutzzone umfasst überlagernd zu den Zonenvorschriften das weitere empfindliche Gebiet zum Schutz des Ortsbildes. Sie bezweckt die Erhaltung der bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung.

<sup>2</sup> In der Umgebungsschutzzone gelten die Zonenvorschriften, sofern sie dem genannten Zweck nicht widersprechen. Dies gilt namentlich hinsichtlich Gebäudestellung, Abmessung, Abständen, Dachform, Farbgebung und Freiraumgestaltung.

<sup>3</sup> Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen in der Umgebungsschutzzone darf die zonengemässe Vollgeschosszahl nicht überschritten werden.

## § 16 NHO

Uferschutzzone  
entlang Gewässern

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone dient dem Erhalt naturnaher Bach- und Flussufer und deren charakteristischen Tiere und Pflanzen (Anhang II).

<sup>2</sup> Die in der Limmatuferschutzzone liegenden Flushecken, Feldhecken und -gehölze, Hochstammobstgärten, Magerwiesen und Trockenstandorte sind in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten.

<sup>3</sup> Bei der Pflege und Nutzung sind auch wasserbauliche und hydraulische Belange zu beachten. Ufersanierungen sollen möglichst naturnah ausgeführt werden.

<sup>4</sup> Ufergehölze sind unter Beachtung des Landschafts- und Ortsbildes zu bewirtschaften und zu pflegen. Rodungen sind verboten. Ausnahmen müssen vom Baudepartement bewilligt werden.

*Bisherigen § 11 BNO streichen*

## § 30

Gewässerraumzone

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

## § 31

Hochwasserschutz /  
Hochwassergefähr-  
detes Gebiet

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

Naturschutzzone  
Wald

#### § 17 NHO

<sup>1</sup> Ziel der forstlichen Massnahmen ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines Naturwaldes gemäss der pflanzensoziologischen Kartierung. Besondere Bedeutung kommt dabei schutzwürdigen Pflanzen der Krautschicht sowie der Altersphase der Baumschicht zu. Gegenüber offenen Flächen soll der Waldrand stufig aufgebaut sein. Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald im Schutzreglement festgelegt.

<sup>2</sup> Die forstwirtschaftlichen Massnahmen sind auf die Schutzziele auszurichten. Vorbehalten bleiben forstliche Massnahmen, die zum Schutz der Nachbarbestände nötig sind.

Naturschutzzone  
Wald

#### § 32

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

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 18 NHO

Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Naturschutzobjekte sind von besonderem naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wertes.

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

#### § 20 NHO

Hecken / Feldgehölze

<sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Anhang III).

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

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

#### § 21 NHO

Einzelbäume

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

#### § 22 NHO

Hochstammbäume

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

<sup>2</sup> Feldobstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 33

Allgemeine Bestimmungen Naturobjekte

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

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

#### § 34

Hecken / Feldgehölze

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

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

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

#### § 35

Einzelbäume

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

#### § 36

Hochstammbäume

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

<sup>2</sup> Feldobstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

§ 23 NHO

Waldränder Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Waldränder sind geschützt (Anhang III). Sie sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und deshalb in ihrem Bestandesaufbau zu erhalten. Aufforstungen, die bestehende Waldränder beeinträchtigen, sind nicht gestattet. Generell soll mittels forstlicher Massnahmen ein artenreicher, heckenähnlicher Aufbau der Waldränder angestrebt werden.

§ 24 NHO

Geologische Objekte <sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt (Anhang III).  
<sup>2</sup> Abgrabungen, Auffüllungen und dergleichen sind verboten.

§ 32 NHO

Aussichtspunkte Die im Natur- und Heimatschutzplan eingetragenen Aussichtspunkte dürfen nicht durch bauliche, landwirtschaftliche oder forstliche Massnahmen beeinträchtigt werden.

§ 25 NHO

Weitere Schutzobjekte <sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Bruchsteinmauern sind geschützt (Anhang III).  
<sup>2</sup> Bruchsteinmauern bieten vielen Tierarten Unterschlupf. Namentlich für schützenswerte Reptilien und Amphibien sind sie notwendige Lebensräume.  
<sup>2</sup> Die Mauern sind zu erhalten und bei Schäden fachgerecht zu sanieren. Bei geeignetem Ersatz kann der Gemeinderat Änderungen bewilligen.

§ 26 NHO

Allgemeine Bestimmungen Kulturobjekte <sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Kulturobjekte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Allfällige Nutzungsänderungen und Renovationen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben. Sie sind bewilligungspflichtig. In der Umgebung von Heimatschutzobjekten können Bauten, technische Anlagen und sonstige Vorkehren, die ein solches Objekt beeinträchtigen, durch den Gemeinderat untersagt werden.  
<sup>2</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, hat den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen.

§ 37

Waldränder Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Waldränder sind geschützt (Anhang 4). Sie sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und deshalb in ihrem Bestandesaufbau zu erhalten. Aufforstungen, die bestehende Waldränder beeinträchtigen, sind nicht gestattet. Generell soll mittels forstlicher Massnahmen ein artenreicher, heckenähnlicher Aufbau der Waldränder angestrebt werden.

§ 38

Geologische Objekte <sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt (Anhang 4).  
<sup>2</sup> Abgrabungen, Auffüllungen und dergleichen sind verboten.

§ 39

Aussichtspunkte Die im Natur- und Heimatschutzplan eingetragenen und im Anhang 4 aufgelisteten Aussichtspunkte dürfen nicht durch bauliche, landwirtschaftliche oder forstliche Massnahmen beeinträchtigt werden.

§ 40

Weitere Schutzobjekte <sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Bruchsteinmauern sind geschützt (Anhang 4).  
<sup>2</sup> Bruchsteinmauern bieten vielen Tierarten Unterschlupf. Namentlich für schützenswerte Reptilien und Amphibien sind sie notwendige Lebensräume.  
<sup>2</sup> Die Mauern sind zu erhalten und bei Schäden fachgerecht zu sanieren. Bei geeignetem Ersatz kann der Gemeinderat Änderungen bewilligen.

*Bisherigen § 26 NHO streichen, neu gelten §§ 41 und 42 BNO*

## § 22

Kommunaler Natur- und Heimatschutz

<sup>1</sup> Die im Anhang IV der Natur- und Heimatschutzordnung sowie im Bauzonenplan bezeichneten Objekte stehen wegen ihres geschichtlichen oder symbolischen Wertes unter kommunalem Schutz.

Substanzerhaltung

<sup>2</sup> Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Renovation, Umnutzung und eine eventuelle geringfügige Erweiterung ist möglich, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

<sup>4</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien des kommunalen Natur- und Heimatschutzreglements durch Beiträge an die Mehrkosten infolge der Unterschutzstellung

## § 27 NHO

Bauten und Anlagen

Die im Natur- und Heimatschutzplan eingetragenen Bauten und Anlagen sind geschützt (Anhang IV).

## § 28 NHO

Brunnen

Die im Natur- und Heimatschutzplan eingetragenen Brunnen sind geschützt (Anhang IV).

## § 29 NHO

Wegkreuze

Die im Natur- und Heimatschutzplan eingetragenen Wegkreuze sind geschützt (Anhang IV).

## § 30 NHO

Grenzsteine

Die im Natur- und Heimatschutzplan eingetragenen Grenzsteine sind geschützt (Anhang IV).

## § 41

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan rot bezeichneten und im Anhang 5 aufgelisteten Gebäude von kommunaler Bedeutung sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

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

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

## § 42

Kulturobjekte

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

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 43

Spezialzone  
Limmatufer  
SL

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

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

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

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

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

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

#### § 11 NO

Materialabbauzone <sup>1</sup> Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand u.a.m.) bestimmt sind

<sup>2</sup> Der Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Departementes BVU, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

<sup>3</sup> Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone I.

<sup>4</sup> Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung wieder herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

*Bisherigen § 11 NHO streichen, diese Zone besteht nicht mehr*

§ 16

Ausnutzungsziffer,  
Grünflächenziffer

Betreffend Ausnutzungsziffer und Grünflächenziffer gelten die Definitionen gemäss kantonalem Recht. Zudem wird die Fläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

4.1 Nutzungsziffern

§ 44

Ausnutzungsziffer

<sup>1</sup> Bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

(neu)

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

(neu, abgeleitet aus M-BNO)

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

(Bonusse BauV)

- § 33 BauV regelt, dass Konstruktionsstärken der Aussenwand und des Daches infolge der Wärmedämmung von mehr als 35 cm bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht zu berücksichtigen sind
- § 35 BauV gewährt für Neubauten und Modernisierungen von Bauten (ab Baujahr 1990) im Minergie-P-Standard einen Ausnutzungszuschlag von 10%, für Bauten vor 1990 genügt hierfür der Minergie-Standard

§ 45

Grünflächenziffer

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

(neu)

## 4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 18

Gewerbe

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

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Dienstleistungs- 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 als störend.

§ 46

Nicht, mässig und stark störendes Gewerbe

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

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

§ 47

Verkaufsflächen

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

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

## 4.3 Fassaden- / Gesamthöhen

§ 48

Abgrabungen

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

<sup>2</sup> Bei denjenigen Fassaden, welche die zulässigen Masse gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Fassaden- und Gesamthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

#### 4.4 Abstände

##### § 49

Abstand gegenüber dem Kulturland <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für **Gebäude** der zonengemässe **kleine Grenzabstand** einzuhalten. \_\_\_\_

<sup>2</sup> Dieser **Grenzabstand** kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

##### § 50

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

(neu)

<sup>2</sup> Für **Klein- und Anbauten** sowie für **Unterniveau- und unterirdische Bauten** finden die Bestimmungen des kantonalen Rechts Anwendung.

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

(bisheriger § 19 Abs. 2 BNO'96)

<sup>4</sup> Sofern das **Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10%** ist, kann der grosse **Grenzabstand** bis auf den kleinen **Grenzabstand** reduziert werden, wenn der Boden des tiefsten, bewohnten Geschosses des Oberlieggers noch über dem höchsten Punkt des Unterlieggers liegt.

##### § 51

Mehrlängenzuschlag <sup>1</sup> Wird die **Gebäuelänge** von 16 m überschritten, so erhöht sich der **Grenzabstand** gegenüber den zu langen **Gebäudeseiten** um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

<sup>2</sup> Die Berechnung des Mehrlängenzuschlages erfolgt gemäss Anhang 1.

##### § 19

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland an der Bauzonengrenze ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann durch Dienstbarkeitsverträge nicht reduziert oder aufgehoben werden.

Die Besitzstandwahrung bei unvorteilhaften Parzellenformen, welche durch die Einhaltung dieses Abstandes zur Unüberbaubarkeit führen kann, ist in jedem Fall (Neubauten sowie Veränderung bestehender Bauten) zu wahren.

Grenzabstände am Hang

<sup>2</sup> An Hanglagen kann der grosse Grenzabstand bis auf den kleinen Grenzabstand reduziert werden, wenn der Boden des tiefsten, bewohnten Geschosses des Oberlieggers noch über dem höchsten Punkt des Unterlieggers liegt.

<sup>3</sup> Grenzabstandsunterschreitungen und Grenzbaurechte bedürfen eines im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrages.

##### § 20

Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> Wird die Gebäuelänge von 16 m überschritten, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber den zu langen Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

<sup>2</sup> Die Berechnung des Mehrlängenzuschlages erfolgt gemäss Anhang 1.

<sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern sind gegenüber den seitlichen Fassaden keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

<sup>4</sup> Die seitlichen Fassaden bei Terrassenbauten dürfen höchstens auf einem Drittel der gesamten Gebäuelänge dreigeschossig in Erscheinung treten.

§ 21

Strassenabstände

<sup>1</sup> Die Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen gemäss kantonalem Recht gelten auch gegenüber dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen.

<sup>2</sup> Die Abstandsvorschriften für Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen gelten auch für Stützmauern und Böschungen. Die Abstände werden vom Böschungsfuss gemessen.

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

§ 17

Arealüberbauungen

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, WG2, W3, WG3 und ZZ möglich. Die zusammenhängende Minimalfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses ist zulässig. Die zonengemässe Ausnützung darf um maximal 0.1 überschritten werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Konkretisierung der im kantonalen Recht geregelten Voraussetzungen für Arealüberbauungen.

<sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern sind gegenüber den seitlichen Fassaden keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

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

§ 52

Strassenabstand

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

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

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

#### 4.5 Arealüberbauung

§ 53

Zulässigkeit / Minimale Flächen

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, WG2, W3, WG3 und ZZ2 \_\_\_ zulässig. Die minimale Landfläche beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

Erhöhung Fassaden- und Gesamthöhe

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

Ausnützungsbonus

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

<sup>4</sup> Terrassenhäuser dürfen keinen über § 10 Abs. 4 BNO hinausgehenden Ausnützungsbonus beanspruchen.

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

- Benützung von Privateigentum
- § 27
- <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann, wenn es das öffentliche Interesse erfordert, auf oder an Privateigentum unentgeltlich Strassentafeln, Verkehrssignale, Lampen, Hydranten, Hydranten- und Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dergleichen anbringen lassen.
- <sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen

### 5.1 Öffentliche Einrichtungen

- Benützung von Privateigentum
- § 54
- <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann, wenn es das öffentliche Interesse erfordert, auf oder an Privateigentum Strassentafeln, Verkehrssignale, Lampen, Hydranten, Hydranten- und Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dergleichen anbringen lassen.
- <sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen

### 5.2 Technische Bauvorschriften

- Allgemeine Anforderungen  
(neu)
- § 55
- Um das Einhalten der anerkannten Regeln der Baukunst zu prüfen, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende Interessen dies erfordern.

Material-ablagerungen

§ 25

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

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

Energiesparendes Bauen,  
Nachisolation

§ 26

<sup>1</sup> Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise zu achten.

<sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Mass eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten ist.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Wohnhygiene,  
Ausrichtung der Wohnungen

§ 28

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

Fensterbrüstung

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

Raummasse  
Fenstergrössen,  
Nebenräume

§ 29

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Minimalmasse:  
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Raumhöhe bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen
  - in Vollgeschossen: 2.30 m
  - in Dachgeschossen: 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> pro Zimmer

Material-ablagerungen

§ 56

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

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

### 5.3 Wohnhygiene

Wohnhygiene,  
Ausrichtung der Wohnungen

§ 57

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

Fensterbrüstung

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

Raummasse  
Fenstergrössen,  
Nebenräume

§ 58

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Minimalmasse:  
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- **Lichte Raumhöhe** bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen
  - in **Vollgeschossen**: 2.30 m
  - in **Dachgeschossen**: 2.30 m auf mind. 50% der Bodenfläche, gerechnet ab 1.5 m **lichter Raumhöhe**

- Fensterflächen
  - 1/10 der Bodenfläche bei senkrechter Lage
  - 1/15 der Bodenfläche bei Schrägverglasung
- Wohn- und Nebenräume (gilt nicht für Einfamilienhäuser)
  - Zimmergrössen Wohnzimmer: 21 m<sup>2</sup>
  - erstes Zimmer: 15 m<sup>2</sup>
  - zweites Zimmer: 12 m<sup>2</sup>
  - drittes und weitere Zimmer: 10 m<sup>2</sup>
  - Abstellraum in jeder Wohnung 4 m<sup>2</sup>
  - Wandkästen in jeder Wohnung bis 2½ Zimmer: 3-teilig
  - Wandkästen in jeder Wohnung ab 3 Zimmer: 4-teilig
  - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: 4 m<sup>2</sup>
  - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>3</sup> Von diesen Bestimmungen kann bei bestehenden Bauten in der Dorfkern-Schutzzone, der Dorfbild-Schutzzone sowie beim Wohnungsbau im Rahmen des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Sinn der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.

#### § 31

Velo, Kinderwagen <sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, abschliessbare und ebenerdige Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen usw. vorzusehen.

Spielplätze <sup>2</sup> Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen.

- Fensterflächen
  - 1/10 der Bodenfläche bei senkrechter Lage
  - 1/15 der Bodenfläche bei Schrägverglasung
- Wohnräume (gilt nicht für Einfamilienhäuser)
  - Zimmergrössen Wohnzimmer: 21 m<sup>2</sup>
  - erstes Zimmer: 15 m<sup>2</sup>
  - zweites Zimmer: 12 m<sup>2</sup>
  - drittes und weitere Zimmer: 10 m<sup>2</sup>
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
  - Abstellraum in jeder Wohnung 4 m<sup>2</sup>, eingerechnet werden Redu- its und Wandschränke
  - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: 4 m<sup>2</sup>
  - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>3</sup> In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

#### § 59

Bezug von Woh-  
nungen und Arbeits-  
räumen  
(M-BNO)

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeits-  
räumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausge-  
trocknet ist und die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht erfüllt  
sind.

#### 5.4 Ausstattung

##### § 60

Velos <sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind \_\_ gut zugängliche, ebenerdige, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Zweiräder vorzusehen. Mindestens 50% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuord-  
nen.

Kinderwagen <sup>2</sup> In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und derglei-  
chen vorzusehen.

	§ 30
Parkplätze	<p><sup>1</sup> Für die Bemessung der Anzahl und die technische Gestaltung von Abstellplätzen gilt das kantonale Recht.</p> <p><sup>2</sup> Oberirdisch, direkt auf die Strasse mündend dürfen höchstens vier Parkplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Weitere Parkplätze sind durch eine mindestens 2.0 m breite Rabatte zu unterbrechen.</p>
Zufahrten	<p><sup>3</sup> Bei Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen ist ab vier Parkplätzen nur eine Ein- bzw. Ausfahrt gestattet. Zulässig sind auch je eine einspurige Ein- und eine einspurige Ausfahrt. Ein- und Ausfahrten bei Kantonsstrassen richten sich nach kantonalem Recht.</p> <p><sup>4</sup> Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % und im übrigen 12 % Neigung aufweisen.</p>
	§ 32
Kompostier-, Containerplätze	Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

	§ 61
<u>Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen</u>	<p><sup>1</sup> <u>Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.</u></p>
	§ 62
<u>Anordnung der Garagen und Parkfelder</u>	<p><sup>1</sup> <u>Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichenden Grünflächen resultieren.</u></p> <p><i>(neu)</i></p> <p><sup>2</sup> <u>Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen.</u></p> <p><sup>3</sup> Oberirdisch, direkt auf die Strasse mündend dürfen höchstens vier <u>Parkfelder</u> unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Weitere <u>Parkfelder</u> sind durch eine mindestens 2.0 m breite Rabatte zu unterbrechen.</p> <p><sup>4</sup> <u>Ab 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.</u></p>
	§ 63
<u>Entsorgung</u>	<u>Bei Mehrfamilienhäusern sind für das Abstellen des Abfuhrgutes die nötigen Entsorgungsplätze und -einrichtungen vorzusehen.</u>

§ 9

<sup>6</sup> In der Dorfkern-Schutzzone kann der Gemeinderat für die Fachberatung eine ausgewiesene Fachperson bestimmen.

§ 10

<sup>5</sup> In der Dorfbild-Schutzzone kann der Gemeinderat für die Fachberatung eine ausgewiesene Fachperson bestimmen.

§ 10

<sup>4</sup> In der Umgebungsschutzzone kann der Gemeinderat für die Fachberatung eine ausgewiesene Fachperson bestimmen.

§ 22

Bauberatung, Meldepflicht

<sup>3</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege der alten Dorfteile in den Schutz zonen DS, DK und US sowie von kommunalen Einzel-schutzobjekten mittels unentgeltlicher Beratung der Eigentümer durch ausgewiesene Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind sämtliche Veränderungen an solchen Bauten und Freiräumen schon vor der Projektierung der Gemeinde zu melden.

§ 33 NHO

Zuständigkeit

<sup>4</sup> Eigentümer, Pächter oder Bauherren von Schutzobjekten können sich, nach entsprechendem Antrag an den Gemeinderat, von Fachleuten nach Wahl des Gemeinderates unentgeltlich beraten lassen.

6. 1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 64

Ortsbildgestaltung  
(M-BNO)

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

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

(M-BNO)

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherr-schaft:

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

§ 65

Beizug Fachleute  
(neu)

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und qualitative Ent-wicklung des Ortsbildes in der Dorfzone sowie bei Gebäuden mit Substanzschutz und den weiteren Schutzobjekten mit einer möglichst frühzeitigen, unentgeltlichen Erstberatung durch Fachleute. Zu die-sem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

(neu)

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für die Beurteilung der in der BNO formu-lierten qualitativen Anforderungen Fachleute auf Kosten der Bauherr-schaft beiziehen.

(neu)

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt den Umfang der Erstberatung im Gebüh-renreglement.

§ 66

Orte mit besonderen Einpassungsbestimmungen<sup>1</sup> Am Siedlungsrand und an exponierten Lagen sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

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

§ 67

Dachgestaltung<sup>1</sup> Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 68

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

§ 69

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

§ 23

Reklamen  
<sup>4</sup> Reklamen u.dgl. dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes sind Reklamen auf das ortsansässige Gewerbe beschränkt. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien betreffend Anordnung und Gestaltung von Reklamen.

§ 23

Aussenraumgestaltung  
<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden.  
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1.80m zulässig.  
<sup>2</sup> Versiegelte Flächen sind möglichst klein zu halten.  
<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojekts. Der Gemeinderat erlässt in der Baubewilligung, wo es die Umstände erfordern, besondere Auflagen.

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

<sup>3</sup> Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>4</sup> Es sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

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

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

## 6.2 Umweltschutz

### § 70

Aussen-  
beleuchtungen  
(neu)

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

## 6. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

	§ 33
Zuständigkeit	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>
	§ 33 NHO
Fachkommissionen	<p><sup>2</sup> Der Gemeinderat bestellt Fachkommissionen mit beratender Funktion und überträgt diesen einzelne Aufgaben, insbesondere im Bereiche von Pflege und Unterhalt von Schutzgebieten und -objekten. Der Gemeinderat zieht die Fachkommissionen bei, wenn er</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bewilligungen erteilt, die Interessen des Natur- und Heimatschutzes berühren,</li><li>- Entscheide fällt, die im Zusammenhang mit den Schutzobjekten stehen usw.</li></ul>
Zuständigkeit	<p><sup>3</sup> Eigentümer, Pächter oder Bauherren von Schutzobjekten können sich, nach entsprechendem Antrag an den Gemeinderat, von Fachleuten nach Wahl des Gemeinderates unentgeltlich beraten lassen.</p>
	§ 13 NO
Fachkommissionen	<p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Fachkommissionen mit beratender Funktion, z.B. im Bereich Land- und Forstwirtschaft, beiziehen.</p>
	§ 34
Gebühren	<p>Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	§ 36 NHO
Reglement	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Natur- und Heimatschutzreglement. Dieses enthält Richtlinien über die Förderungsmassnahmen, Bewirtschaftung und Pflege der mit der Natur- und Heimatschutzordnung geschützten Objekte.</p> <p><sup>2</sup> Die geschützten Objekte werden im Grundbuch angemerkt (§ 10 NLD).</p>

## 7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

	§ 71
Zuständigkeit	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat <u>bestellt</u> Kommissionen mit beratender Funktion ____. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p>
	§ 33 Abs. 2 NHO
	<p><sup>3</sup> Der Gemeinderat überträgt <u>den Fachkommissionen einzelne Aufgaben</u>, insbesondere im Bereiche von Pflege und Unterhalt von Schutzgebieten und -objekten. Der Gemeinderat zieht die Fachkommissionen bei, wenn er</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bewilligungen erteilt, die Interessen des Natur- und Heimatschutzes berühren,</li><li>- Entscheide fällt, die im Zusammenhang mit den Schutzobjekten stehen usw.</li></ul> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>
	§ 72
Gebühren	<p>Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	§ 73
Reglement	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Natur- und Heimatschutzreglement. Dieses enthält Richtlinien über die Förderungsmassnahmen, Bewirtschaftung und Pflege der mit <u>dieser Bau- und Nutzungsordnung</u> geschützten Objekte.</p> <p><sup>2</sup> Die geschützten Objekte werden im Grundbuch angemerkt (§ 10 NLD).</p>

§ 35

Aufhebung  
bisherige Rechts

Durch diese Bauordnung wird die Bau- und Zonenordnung, beschlossen vom Einwohnerrat am 27. Januar 1977, genehmigt vom Grossen Rat am 31. Oktober 1978, mit allen Änderungen aufgehoben.

§ 38 NHO

Inkrafttreten / Revision

<sup>1</sup> Diese Natur- und Heimatschutzordnung tritt nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat mit der Genehmigung des Grossen Rates in Kraft.

Die Natur- und Heimatschutzverordnung vom 9. September 1982 / 20. August 1985 / 10. Mai 1990 wird mit dieser Ordnung revidiert und aufgehoben.

<sup>2</sup> Bestimmungen der Bauordnung, welche dieser Natur- und Heimatschutzordnung widersprechen, sind aufgehoben.

<sup>3</sup> Änderungen an dieser Natur- und Heimatschutzordnung erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.

§ 15 NO

Inkrafttreten / Revision

<sup>1</sup> Diese Nutzungsordnung tritt nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat mit der Genehmigung des Grossen Rates in Kraft.

<sup>2</sup> Änderungen an dieser Nutzungsordnung erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.

§ 74

Aufhebung  
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

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

§ 75

Übergangs-  
bestimmung

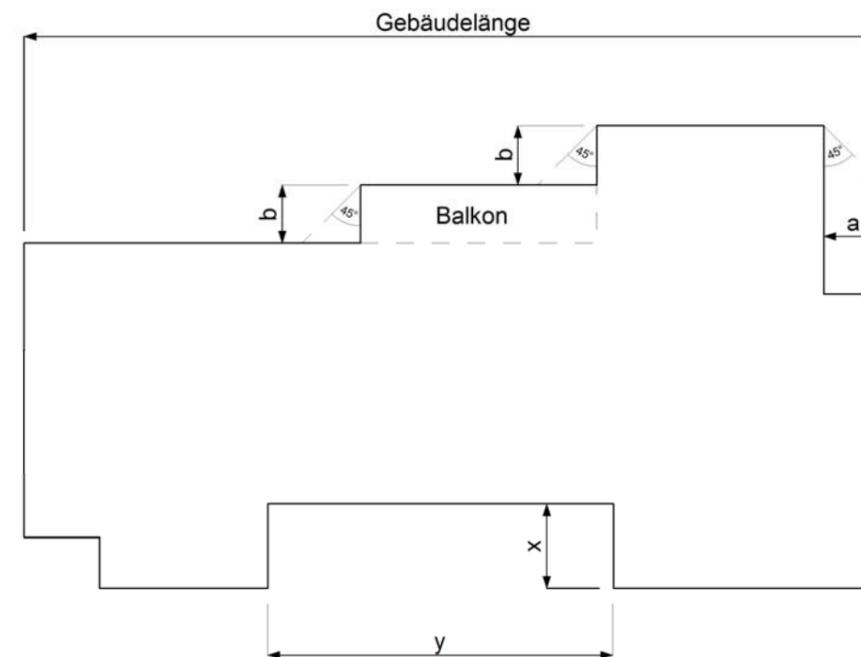
<sup>1</sup> Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängig sind, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

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

#### § 53 Mehrlängenzuschlag / Berechnung

Der Mehrlängenzuschlag wird berechnet aus der gesamten Gebäudelänge abzüglich

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



## Anhang 2

---

### Schutzzonen

Naturschutzzonen, § 27 BNO

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

Magerwiesen, § 28 BNO

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

## Anhang 3

---

### Überlagerte Schutzzonen

Landschaftsschutzzonen, § 29 BNO

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

Naturschutzzone Wald, § 32 BNO

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

## Anhang 4

---

### Schutzobjekte

Hecken, Feldgehölze, § 34 BNO

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

Hecken, Feldgehölze, (Fortsetzung)

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

Einzelbäume, § 35 BNO

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

Hochstamm-bäume, § 36 BNO

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

Hochstammbäume, (Fortsetzung)

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

Waldränder, § 37 BNO

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

Waldränder, (Fortsetzung )

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

Geologische Objekte, § 38 BNO

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

Aussichtspunkte, § 39 BNO

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

Weitere Schutzobjekte (Bruchsteinmauern), § 40 BNO

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

## Anhang 5

### Geschützte Bauten / Kulturobjekte

Gebäude mit Substanzschutz, § 41 BNO

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

Gebäude mit Substanzschutz, (Fortsetzung)

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

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

Felsenkeller

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

Brunnen

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

Wegkreuze

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

#### Wegkreuze (Fortsetzung)

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

#### Grenzsteine

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

### **INFORMATION SINHALT**

#### Bauten unter Denkmalschutz

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