



GEMEINDE JONEN

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2002

Der Gemeindeammann

Markus Fischer

Der Gemeindegemeinschreiber

Arnold Huber

Genehmigt vom Grossen Rat des Kantons Aargau am 2. März 2004

INHALTSVERZEICHNIS

	§	Seite
1. Geltungsbereich		
– Geltungsbereich	1	1
– Übergeordnetes Recht	2	1
2. Raumplanung		
– Planungsgrundsätze	3	1
– Sondernutzungsplanung	4	1
3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
– Bauzonen	5	2
– Wohnzonen	6	2
– Kernzone	7	2
– Wohn- / Gewerbezone WG	8	4
– Gewerbezone	9	4
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	10	4
– Grünzone	11	4
3.2 Landwirtschaftszonen		
– Landwirtschaftszone	12	5
– Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	13	5
3.3 Schutzzonen		
– Magerwiese	14	5
– Uferschutzzone	15	6
3.4 Überlagerte Schutzzonen / Objekte		
– Besondere Waldstandorte	16	6
– Landschaftsschutzzone	17	6
– Naturobjekte	18	7
– Kulturobjekte	19	8
– Siedlungstrenngürtel / Wildtierkorridor	19 ^{bis}	8

	§	Seite
3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG		
– Materialabbauzone	20	8
– Weilerzone	21	9
4. Definitionen		
4.1 Ausnützung		
– Ausnützung von Dach- und Untergeschoss	22	10
4.2 Gewerbliche Nutzung von Wohn- und Mischzonen		
– Störende Betriebe	23	10
4.3 Abstände		
– Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	24	10
– Abstand gegenüber Kulturland	25	11
4.4 Arealüberbauungen		
– Arealüberbauungen	26	11
5. Bauvorschriften		
5.1 Erschliessung		
– Anordnung der Garagen und Abstellplätze	27	11
5.2 Technische Bauvorschriften		
– Allgemeine Anforderungen	28	12
– Bauruinen	29	12
– Benützung des öffentlichen Eigentums	30	12
5.3 Wohnhygiene		
– Baugrund, Unterkellerung	31	12
– Bezug der Bauten	32	12
5.4 Ausstattung		
– Mehrfamilienhäuser	33	13

	§	Seite
6. Schutzvorschriften		
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz		
– Ortsbild und Landschaftsschutz	34	13
– Dachgestaltung	35	14
– Aussenraumgestaltung	36	14
– Aussenantennen / Parabolspiegel	37	15
6.2 Umweltschutz		
– Verbot übermässiger Einwirkungen	38	15
– Lärmschutz	39	15
7. Vollzug und Verfahren		
– Aufsicht	40	16
– Baugesuch: Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung	41	16
– Gebührenreglement	42	16
– Vollzugsrichtlinien	43	16
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen		
– Aufhebung bisherigen Rechts	44	17
Anhang I	Verzeichnis der geschützten Bauten	
Anhang II	Verzeichnis der Kulturobjekte	
Anhang III	Verzeichnis der Landschaftsbereiche und Naturobjekte	
Anhang IV	Gebührenreglement	

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

In der Anwendung der BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze (vgl. Leitbild) zu beachten:

- Wahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde in Volumen und Art der Bebauung
- Schwerpunktbildung für lokales Gewerbe und Dienstleistungen im Bereich der Kern-, Wohn-/Gewerbe- und Gewerbezone
- Einbezug der Kantonsstrasse in den gestalteten Dorfraum
- Förderung des Naherholungsraumes und dessen Zugänglichkeit aus dem Siedlungsgebiet (z.B. Jonenlauf, Reussbereich).

§ 4

Sondernutzungsplanung

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

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnützungsziffer AZ	Baumass Ziffern [m ³]	Gebäudehöhe [m]	Firsthöhe [m]	Grenzabstand [m]		Gebäudelänge (max.) [m]	Empfindlichkeitsstufen (ES)
							klein	gross		
Wohnzone 2A	W2A gelb	2	0.35		6.5	9.5	4	8	30	II
Wohnzone 2B	W2B orange	2	0.40		7.5	10.5	4	8	30	II
Kernzone	K braun	2 [3]								III
Wohn-/ Gewerbezone	WG fuchsia	2	0.6		8.5	11.5	4	8	40	III
Gewerbezone	G violett	2		5	10.0	12.0	4	8		III
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ÖBA grau	3		5						II

²In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

³Wo die Bau- und Nutzungsordnung oder Spezialvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die zonengemässe Einzelüberbauung.

§ 6

Wohnzonen W2A und W2B

¹Die Wohnzone W2A ist für freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen.

²Neben den in der W2A zulässigen Bauten sind in der Wohnzone W2B auch Reiheneinfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, die im Erscheinungsbild den Quartiercharakter beachten, zulässig.

³Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

§ 7

Kernzone

¹Die Kernzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des Dorfes, den Schutz geschichtlich, architektonisch oder ortsgestalterisch wertvoller Gebäude, Gebäudegruppen und Freiräume, sowie die Beweglichkeit in Gebäude- und Grenzabständen.

Neu- und Umbauten müssen sich in das Orts-, Quartier- und Strassenbild und in die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, Volumen, Proportion und Dachneigung der Bauten
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Gärten, Vorplätze, Parkierung, Garagenrampen, Terrainbehandlung
- strassenseitige Anböschungen (sind zu vermeiden).

Nicht zulässig sind:

- störende Reklamen und Schriften
- Dacheinschnitte.

Nutzung	² In der Kernzone sind Bauten für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zulässig. Mässig störende Betriebe sind zugelassen, sofern die notwendigen baulichen und betrieblichen Vorkehrungen getroffen werden. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen weiterbestehen und im Rahmen ihrer Bedürfnisse erweitert werden.
Beratung, Projektanmeldung	³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes mittels Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben im Entwurf an die Baubehörde zu melden (skizzenhafte Darstellung der Bauidee).
Dachform Dachaufbauten Dacheindeckung	⁴ Die bestehende Geschossigkeit ist zu beachten. Bei nachweislich guten Lösungen sind für Ersatz- und Neubauten drei Geschosse zulässig. ⁵ Vorgeschrieben ist für Hauptgebäude eine gleichschenklige und gleichseitig geneigte Dachform von 35 bis 45° alte Teilung. Es werden Ziegeldächer verlangt. Bei Umdeckung von Altbauten und bei Neubauprojekten ist die Bemusterung zwingend. Schleppgauben oder Gauben mit Querfirst sind zulässig, sofern die Dachfläche vorherrschend bleibt. Trauf- und stirnseitige Dachvorsprünge messen an Hauptbauten mindestens 60 cm, an Dachaufbauten maximal 30 cm. Im zweiten Dachgeschoss sind jegliche Aufbauten unzulässig. Pro Dachseite von je 5 m Fassadenlänge ist je ein liegendes Dachfenster von max. 0.5 m ² zulässig. Zur Belichtung des Dachgeschosses ist rittlings auf dem First eine Lichtquelle mit höchstens 1/3 der Fassadenlänge bei guter architektonischer und ortsbaulicher Lösung möglich.
Bauweise	⁶ Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen und gesundheitlichen Erfordernisse unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt.
Wiederaufbau	⁷ Ein Neu- oder Wiederaufbau auf altem Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe und gleichen Grenz- und Gebäudeabständen ist zulässig, sofern das Bauvolumen den Anforderungen des Ortsbildes genügt und auch die verkehrstechnischen und wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden.

Materialien ⁸Alle sichtbaren Bauelemente, Materialien und Farben, unterliegen der Bewilligungspflicht.

Sonnenkollektoren /
Antennen /
Parabolspiegel ⁹Auf Hauptdächern sind sichtbare Kollektoren und Solarzellen nicht zulässig.
Antennen und Parabolspiegel sind nicht zulässig.

§ 8

Wohn- /
Gewerbezone WG ¹Die Wohn-/Gewerbezone WG ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. ~~*Der Wohn- oder Gewerbeanteil beträgt mindestens ein Drittel.~~ *aufgehoben durch GVB am 17.5.2004

~~²Reine Wohn- oder Gewerbebauten sind nicht gestattet.*~~

§ 9

Gewerbezone ¹Die Gewerbezone dient dem Bestand und der Ansiedlung von Gewerbe sowie der Erstellung von Geschäftshäusern und Büros. Betriebsbedingter Wohnraum ist zugelassen. Reine Lagerhallen sind nicht zulässig.

² Die bauliche Gestaltung beachtet den Ortsbild- und Landschaftschutz.

³ Mässig störende Betriebe sind zulässig.

⁴ 12 % der Landfläche sind als Grünbereich zu gestalten.

⁵ In der Gewerbezone "Radmühlestrasse" ist die Höchsthöhe einer Baute auf die Kote 404.00 m.ü.M. begrenzt. Der Anteil von 12 % Grünbereich ist in der ausgeschiedenen Grünzone bereits zugewiesen.

§ 10

Zone für
öffentliche Bauten
und Anlagen ÖBA ¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, den öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

²Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen Bauweise und Baumasse. Gegenüber angrenzenden Zonen dürfen Bauten höchstens ein Geschoss höher sein. Bauten haben einen Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, im Minimum aber 4 m, einzuhalten.

³Erschliessung, Parkierung und Emissionen haben auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.

§ 11

Grünzone ¹Die Grünzone ist von Hochbauten frei zu halten.

² Untertagbauten – also was baulich nicht in Erscheinung tritt oder nach der Bauvollendung rekonstruiert wird – sind unter Beachtung des heutigen Terrains zulässig.

³Spazierwege, Erholungsanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, sind zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12

Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderung) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 13

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

Baumasse ²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und -längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Magerwiesen, Trocken-, Halbtrockenstandorte ¹Magerwiesen (Trockenstandorte) sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen.

²Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiese beeinflussen, sind nicht gestattet.

³Die Wiesen sind jährlich nach der Gräserblüte zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine Beweidung ist nicht gestattet.

⁴Das unbestockte Areal der ehemaligen Kiesgrube Goom ist primär für den Schutz und die Förderung der Amphibien zu gestalten und zu unterhalten. Die Details regelt der Pflegeplan.

§ 15

Uferschutz

¹Als Uferschutz gilt beidseits aller Gewässer ein Streifen von 3.0 m ab Oberkante der Uferböschung. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Ablagerungen sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

²Ab der Brücke Mattenhofstrasse sind entlang der Jonen bis zur Einmündung in die Reuss auf einer Breite von mind. 10 m Gewässerrenaturierungen vorzusehen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen / Objekte

§ 16

Naturschutzzone im Wald

¹Die im Kulturlandplan durch Schraffur bezeichneten Naturschutz-zonen im Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Die auf die Schutzziele ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt. Für kleinflächiges Waldeigentum bis zu 20 ha müssen gemäss § 28 Abs. 2 b AwaV Holzschläge von jährlich mehr als 10 m³ durch den zuständigen Revierförster angezeichnet werden.

§ 17

Landschafts-schutzzone

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

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 Abs. 1.

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

§ 18

Naturobjekte

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen
Auen von Nationaler Bedeutung	Hefti	Auenwald mit alten Silberweiden und hohen Eichen und Totholzanteil	Gemäss Konzept Auenschutzpark
Naturschutz im Wald	Jontental Goom Birri Buechen	Naturnah bestockte Flächen mit Alt- und Totholzanteil, z.T. im Tobel und auf Hangterrassen	Verjüngung mit standortheimischen Baumarten, Erhöhen des Anteils alter Laubbäume und Belassen von abgestorbenen Bäumen, sofern mit Zielen des Waldbaus vereinbar.
Hecken, Feld- und Ufergehölz	grüne Hecken-signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Gehölz und Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen oder abschnittsweise auf den Stock setzen - Das Abbrennen oder chemisches Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt - Rodung nur mit Bewilligung des GR möglich. Ersatz an geeigneter Stelle als Voraussetzung - Entlang von Hecken darf auf 3.0 m Breite kein Dünger oder diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Hofdünger, Klärschlamm) verwendet werden.
geschützter Waldrand	Generelle Gültigkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen (ausser aus zwingenden Gründen und nur, wenn der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird)
Bäche	blaue Linie	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Fliessgewässer 	<ul style="list-style-type: none"> - Uferschutz gemäss § 15 - Abschnittsweise Neubestockungen anstreben
Weiher, Feuchtgebiete	roter Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes einheimischer Pflanzen und Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> - Belichtung und öffentlicher Zutritt sind mit geeigneten Massnahmen im Sinne des Schutzzweckes zu regulieren - Verlandung verhindern
Einzelbaum	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen
Natürliche geologische Aufschlüsse, Erratiker	schwarzer Stern	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturobjekt von besonderem naturkundlichem oder symbolischem Wert 	<ul style="list-style-type: none"> - darf weder beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden

³Für die gemäss Reusstalgesetzgebung geschützten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume gilt ausserdem: Wo der im Landschaftsgestaltungsplan (gemäss § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Reusstaldekret) eingetragene Standort nicht mit demjenigen im Kulturlandplan übereinstimmt, gilt der Eintrag im Kulturlandplan.

§ 19

Kulturobjekte

Die in den Plänen bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte (Brücken, Wegkreuze, Grenzsteine, Brunnen, etc.) sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden.

§ 19^{bis}Siedlungstrenngürtel /
Wildtierkorridor

¹Der im Plan festgelegte Bereich Siedlungstrenngürtel / Wildtierkorridor ist zu erhalten und in seiner Funktion aufzuwerten.

²Die Massnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit und Offenhaltung der Siedlungslücke sind mit Gestaltungsplänen eigenstetmsverbindlich zu sichern. Die Koordination mit den Nachbargemeinden ist zwingend.

³Die Bebauung der neueingezonten Flächen im Gebiet "Maiacher / Chriesiweg" ist erst nach Rechtskraft des angrenzenden Gestaltungsplanes gemäss Abs. 2 zulässig.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**§ 20**

Materialabbauzone

¹Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) und dessen Verwendung in der näheren Region bestimmt.

²Der Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung gemäss den gesetzlichen Erfordernissen voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

³Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die vorgesehene Nachnutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszone.

⁴Bauten, in der Regel gedeckte Unterstände für Maschinen und Infrastrukturanlagen sind nutzungsbezogen unter Abwägung öffentlicher und privater Interesse gestattet.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁶Die Nachnutzung der mit Material aus der näheren Region aufgefüllten Flächen ist die Landwirtschaft.

§ 21

Weilerzone	<p>¹Die Weilerzonen im Litzli und Obschlagen sind der Landwirtschaftszone überlagert.</p>
Zweck	<p>Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlungen.</p> <p>²Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p>
Nutzung	<p>³Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
Ortsbildschutz	<p>⁴In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.</p>
Bauliche Massnahmen	<p>⁵Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone (§§ 12,13) Erlaubten sind bauliche Massnahmen gemäss § 34 Abs. 3 im Rahmen von Volumen- und Substanzschutz zulässig.</p>
Bauvorschriften	<p>⁶Die Schaffung neuer Wohnräume bzw. von höchstens vier Wohneinheiten setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für erlaubte Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.</p>
Dachlandschaft von Stallscheunen	<p>⁷Die mit * bezeichneten Bauten unterliegen neben dem Volumenschutz einer speziellen Vorschrift zur Dachlandschaft. Die charakteristisch geschlossenen und weit ausladenden Dachflächen sind beizubehalten. Von den vorhandenen Trauf- und Firsthöhen kann nur geringfügig abgewichen werden. Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen höchstens 0.5 m² Glasflächen aufweisen.</p> <p>Der Gemeinderat kann bei Umnutzungen die Beseitigung störender Dachformen verlangen und dabei Ausnahmen für die neuen Firsthöhen gewähren.</p>
Gestaltungsplan	<p>⁸Werden die im Kulturlandplan schwarz gekennzeichneten Bauten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, kann der Gemeinderat mit einem Gestaltungsplan die Wohnnutzung sowie mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr zulassen. Zudem kann er einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Ersatz- und Umbauten vorsehen, sofern dies mit dem öffentlichen Interesse vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen.</p>
(eingeschoben durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19.5.2008)	

Gestaltung Umgebung	⁹ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Kernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.
Wasser / Abwasser	¹⁰ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind.
Baubewilligung	¹¹ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt / der Abteilung für Baubewilligungen erteilt werden.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 22

Ausnützung von Dach- und Untergeschossen	Dach- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.
--	--

4.2 Gewerbliche Nutzung von Wohn- und Mischzonen

§ 23

Nicht störende Betriebe	¹ Als nicht störende Betriebe gelten in Wohnquartiere (W2A, W2B) passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus der Wohnnutzung entstehen.
Mässig störende Betriebe	² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe (WG, K) bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

4.3 Abstände

§ 24

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

§ 25

Abstand gegenüber
Kulturland

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

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.4 Arealüberbauungen**§ 26**

Arealüberbauungen

¹Arealüberbauungen sind nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche (auch über zusammenhängendes, unterschiedliches Eigentum) folgende Minimalwerte aufweist:

Kern- / WG-Zonen	2 000 m ²
übrige Zonen	3 000 m ²

²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:

Ausnützungsziffer	+ 0,1
Gebäudelänge	frei

³Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Gegenüber Nachbarparzellen ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

5. Bauvorschriften**5.1 Erschliessung****§ 27**

Anordnung der
Garagen und Abstell-
plätze

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

²Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweglinie gemessen eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen. Die Gefällsverhältnisse des Garagenvorplatzes sind so anzuordnen, dass das Wagenwasch- und Oberflächenwasser nicht auf öffentlichen Grund abfliessen kann.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 28

Allgemeine
Anforderungen

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

²Der Gemeinderat kann, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, auf Kosten der Gesuchsteller statische Berechnungen und Materialuntersuchungen zum Nachweis der Festigkeit des Schallschutzes sowie der Feuer- und Unfallsicherheit verlangen.

§ 29

Baulücken

Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

§ 30

Benützung des
öffentlichen Eigentums

Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen und dergleichen, zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat eine Erlaubnis einzuholen.

5.3 Wohnhygiene

§ 31

Baugrund,
Unterkellerung

¹Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nötigenfalls zu entwässern und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.

²Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen isoliert sein.

§ 32

Bezug der Bauten

Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verboten werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen der Schalldämmung oder des Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 33

Mehrfamilienhäuser	<p>Bei Mehrfamilienhäusern gelten zum Schutz der Bewohner die folgenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern dürfen nicht allein nach Osten und Norden bzw. Westen und Norden orientiert werden (Ausnahme: Kernzone). – Für Kinderwagen und Fahrräder sind Unterstände oder Einstellräume zu erstellen, die von aussen ebenerdig oder über Rampen erreichbar sind. – Kinderspielplätze und Spielflächen von gesamthaft mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche sind auszuweisen (Lösungen mit Nachbargrundstück erwünscht). Für Gestaltung und Ausrüstung sind die Richtlinien der Pro Juventute massgebend.
--------------------	--

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 34

Ortsbild und Landschaftsschutz	¹ Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen ohne Ortsbezug, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen die Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.
Eingliederungsgebot	<p>²Alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen, insbesondere am Gebäude, haben sich in Bezug auf Stellung, Form, Staffe- lung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie ist durch Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu verbessern.</p> <p>³Im Zonenplan sind einzelne Bauten farblich markiert. Die markierten Bauten sind als Objekte und in der Regel im nachbarschaftlichen Ver- band (Ensemble) wichtig. Entscheidend sind gute und ortsgestaltende Gesamtlösungen.</p>
Kant. Denkmalschutz	a) Rot bezeichnete Bauten sind kantonal geschützt (vergl. DSD)
Kommunaler Substanz- schutz	b) Hellrot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt wer- den.

- Kommunaler Volumenschutz (V1) c) Blau bezeichnete Bauten (Anhang I, V1) sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. b zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden.
- Kommunaler Volumenschutz (V2) d) Hellblau bezeichnete Bauten (Anhang I, V2) unterliegen ebenfalls dem Volumenschutz. Zusätzlich zu den in lit. b und lit. c erlaubten Massnahmen darf ein Ersatzbau verschoben oder abgesetzt werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Bei Bauten an Strassen und Wegen soll die ursprüngliche Lage verbleiben. Anbauten wie Garagen, Gartenhallen, Wintergärten u.ä. müssen baulich und ortsbildgerecht passen. Bestehende, störende Anbauten sollen abgebrochen werden.

§ 35

- Dachgestaltung ¹Das gleichschenklige Schrägdach ist für Hauptbauten die Regel (Ausnahme Gewerbezone).
- Schrägdächer ²Die Neigung der Dachflächen soll das quartierübliche Bild bewahren.
- Dachaufbauten ³Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

§ 36

- Aussenraumgestaltung ¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarschaft, das Strassen- Quartier-, Orts-, und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- ²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern (in der Regel Steine oder Beton) dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern außerhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenzen müssen versetzt und so gegliedert sein, dass bepflanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind.
- ³Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu halten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.
- ⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 37

Aussenantennen /
Parabolspiegel

Alle Aussen- und Funkantennen, Parabolspiegel (Fläche grösser 0.5 m²) und Empfangs- und Sendeanlagen sind bewilligungspflichtig und müssen sich in das Quartier- und Landschaftsbild einordnen.

6.2 Umweltschutz

§ 38

Verbot übermässiger
Einwirkungen

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der vorgeschriebenen Zonennutzung.

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

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch, betrieblich und wirtschaftlich möglich ist.

§ 39

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die elementare Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind, Lärmgutachten einfordern.

7. Vollzug, Verfahren

§ 40

Aufsicht

¹Der Gemeinderat bestellt eine Fachkommission mit beratender Funktion.

² Bei Baugesuchen in den Kern- und Weilerzonen und in Sondernutzungszonen prüft sie die Gesuche und stellt dem Gemeinderat Antrag. Sie kann auch für weitere Gesuche und Vollzugskontrollen beigezogen werden.

Sie arbeitet nach Pflichtenheft.

³Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw.

§ 41

Baugesuch:
Bedingungen, Auflagen,
Sicherstellung

An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bauordnung oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben. Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann eine Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

§ 42

Gebührenreglement

Die Gebühren und Abgaben der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement (siehe Anhang IV).

§ 43

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt erforderliche Vollzugsrichtlinien, insbesondere zu Fragen von Ortsbild- und Naturschutz. Er kann dies an die zuständigen Kommissionen delegieren.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 44

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung vom 25. November 1982 und die Änderungen vom 5. Juni 1987 aufgehoben.

Mitwirkungsbericht vom: 16. Januar 2001
Vorprüfungsbericht vom: 21. November 2001
Öffentliche Auflage vom: 22. November – 21. Dezember 2001

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2002

Der Gemeindeamman



Markus Fischer

Der Gemeindeschreiber



Arnold Huber

BNO vrgl. § 34

S Substanzschutz: integrale Erhaltung, Abbruchverbot

V1 Volumenschutz: Volumenerhaltung, Abbruch ist Ausnahme

V2 Volumenschutz: Volumenerhaltung, Ersatzbau mit Lageänderung möglich

Verzeichnis der geschützten Bauten

Nr.	Objekt	Strasse	Geb.Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/in	Schutz-Status
1. Kantonaler Schutz						
1	Kath. Pfarrkirche 1804-08, 1910	Weingasse	80	414	Röm.-kath. Kirchgemeinde	
2	Wallfahrtskapelle im Jonental, 1735	Jonental	175	711	Röm.-kath. Kirchgemeinde	
3	St. Nikolaus-Kapelle, 1788?, 1811	Landstrasse, Chäppeli	135	249	Einwohnergemeinde	
4	Ehem. Taverne "Zur Mutter Gottes", 1815	Weingasse	77	405	Einwohnergemeinde	
2. Dorf						
901	Kath. Pfarrhaus, 1863-64	Weingasse	81	415	Röm.-kath. Kirchgemeinde	S
902	Schulhaus Rigi, 1853-55	Schulhausstrasse	131	221	Einwohnergemeinde Jonen	S
903	"Alte Post" (ehem. Schulhaus), 1811-12	Postplatz	79	456	Alexander Keller, Englisächerstr. 20, 8966 Oberwil-Lieli	S
904	Gasthof "Zum Kreuz" (ehem. Untermühle), 1811-12 mit Sägerei und Scheune	Dorfstrasse	70	366	P. Mühlemann AG, Zentralstrasse 30, 6030 Ebikon Kost Holzbau AG, Alte Zugerstr. 9, 6403 Küsnacht	S V2/V2
905	Villa Aurora, 1845	Staldenstrasse	128	351	Dr. iur. Eugénie Holliger-Hagmann, Villa Aurora	S
906	Obermühle, 1665/66, 1773/74	Obschlagenstrasse	104	450	Fritz Hunziker, Anemonenstrasse 37, 8953 Dietikon	S
907	Vielzweckbau (strassenseitiger Kernbau), 1812	Staldenstrasse	122 A 122 B 122 C	444 442 443	Eleonore Staubli, Staldenstrasse 2 Karolina Huber-Reding, Staldenstrasse 4 Brgitta Fischer-Uhlmann, Bergweg 4 Priska Glauser, Isenbergstr. 9a, 8913 Ottenbach	S
908	Restaurant "Löwen", 1752 ehem. Scheune, heute MFH Scheune	Im Winkel Obschlagenstrasse Obschlagenstrasse	102 475 117	457 452 453	EG Schönbächler	V1 V2 V2
909	Ehem. Trotte beim Rest. "Löwen", um 1750	Im Winkel	107	457	EG Schönbächler-Fröhli Rosa	S
910	Speicher beim Rest. "Löwen", 17. Jh.	Im Winkel	108	457	EG Schönbächler-Fröhli Rosa	S
911	Ehem. Spritzenhäuschen, 1916	Sennhüttenstrasse	118	454	Einwohnergemeinde	S
912	Vielzweckbau, kurz nach 1811	Lettenstrasse	55	395	Fritz Uhlmann-Besmer, Lettenstrasse 10	S
914	Vielzweckbau ("Sattler Fischer-Haus"), nach 1811	Mitteldorfstrasse	35	592	Karl Honegger, Mitteldorfstrasse 35	S
915	Wohnhaus ("Försterhaus"), 1803/04	Dorfstrasse	26	356	Albert Kaufmann, Ackermannstrasse 10, 8044 Zürich	S
916	Ehem. Kleinbauernhaus, 1833	Mattenhofstrasse	10	326	Jörg Speich, Mattenhofstrasse 10	S
917	Doppelwohnhaus (Hochstudhaus), 17./18. Jh.	Dorfstrasse	6	322	EG Christa Fischer-Kullick	S

Nr.	Objekt	Strasse	Geb.Nr.	Parz.Nr.	Besitzer/in	Schutz-Status
	Scheune	Dorfstrasse	318 5	323 322	Christopher Beynon, Dorfstrasse 20 EG Christa Fischer-Kullick	V2
918	Wohnhaus, 1852 Scheune	Mitteldorfstrasse Mitteldorfstrasse	40 41	378 378	Willy Huber, Mitteldorfstrasse 40	S V2
919	Wohnhaus 1812 mit Scheune, Schopf	Dorfstrasse	43 / 44	376	Theodor Barmettler, Dorfstrasse 21	V2
920	Doppelwohnhaus 1812	Dorfstrasse	47 B	380	Anton Haas, Dorfstrasse 9	V2
920	Doppelwohnhaus 1812 Schopf	Dorfstrasse Dorfstrasse	47 A 46	379	Josef Odermatt, Kreuzmattweg 4 Peter Odermatt, Dorfstrasse 11	V2 V2
921	Wohnhaus, 1812	Weidstrasse	93	435	Werner Haas-Moos, Weidstrasse 93	S
922	Doppelwohnhaus, 1790 Scheune	Weingasse	100 A 97	533	Alois Frey, Weingasse 18	S V2
922	Doppelwohnhaus, 1790	Weingasse	100 B	530	Erwin Keusch, Weingasse 20	S
940	Ehem. Schmiede Scheune angebaut	Lettenstrasse Dorfstrasse	49 A 49 B	381 380	Daniel Banz, Lettenstrasse 2 Anton Haas, Dorfstrasse 9	V2 V2
941	Wohnhaus und Scheune	Mitteldorfstrasse	30	370	Lina Fischer-Wyrsh, Mitteldorfstrasse 30	V2
942	Haus und Scheune	Mattenhofstrasse	15 / 16	635	Walter Fröhli-Fröhli, Mattenhofstrasse 15	V2
943	Haus und Scheune	Mattenhofstrasse	12	325	Rudolf Stutz, Birri	V2
944	Scheune	Weingasse	111	486	Martin Widler, Weingasse 19	V2
945	Wohnhaus (Sigristenhaus)	Weingasse	83	468	Röm.-kath. Kirchgemeinde	V2
946	Haus Scheune	Weingasse Weingasse	85 87	469	Albert Bürgisser-Haas, Weingasse 9	V2
947	Wohnhaus	Sennhüttenstrasse	120	447	Walter Brem, Schulhausstrasse 8	V2
948	Wohnhaus	Sennhüttenstrasse	121	446	Werner und Charlotte Widler, Sennhüttenstrasse 6	V2
949	ehem. Scheunen, heute MFH	Obschlagenstrasse	103	609	Peter Cattoni, Kanada EG Schönbächler	V2
950	Haus und Scheune	Winkel	116	458	Ernst Huber-Güntert, Winkel 116	V2
951	Dreiteiliges Wohnhaus	Staldenstrasse	123 A 123 B 123 C	561 440 439	Martin Zimmermann, Staldenstrasse 8 Franz Stutz, Staldenstrasse 10 Josef Ortner, Staldenstrasse 12	V2
952	Scheune	Staldenstrasse	134	219	Agnes Fröhli-Fischer, Pfäflerstrasse 14	V2
953	Wohnhaus	Lettenstrasse	51	383	Rolf Kämpf, Lettenstrasse 4	V2
954	Doppelwohnhaus	Winkel	379 115	603 475	Jürg und Astrid Seiler, Winkel 115 Bianka Dubler, Winkel 115	V2
3. Obschlagen						
923	Doppelwohnhaus, Ende 18.Jh.	Obschlagen	149 A	89	A: Ernst Streiff-Largier, Obschlagen 149 A	S

Nr.	Objekt	Strasse	Geb.Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/in	Schutz-Status
	Schopf Haus und Scheune		150 149 B 148	89 87 87	B: Otto Frei-Stutz, Obschlagen 149 B	V2 S V2
924	Stallscheune, Ende 18.Jh. Wohnhaus	Obschlagen	145 146	278	Erich Rüttimann, Obschlagen 146 Andreas Rüttimann, Hinterdorfstr. 70, Unterlunkhofen	S V2
925	Ehem. Mühle, 1851	Obschlagen	140	279	Gebhard Blum, Albisriederstrasse 366, 8047 Zürich Marianne Hollenweger, Greblerstr. 17, 8047 Zürich	S
926	Ehem. Ölmühle ("Rybi"), 1831 Schopf / Garage	Obschlagen	141 142	280 582	Gebhard Blum, Albisriederstr. 366, 8047 Zürich Marianne Hollenweger, Greblerstr. 17, 8047 Zürich	S V2
960	Doppelwohnhaus	Obschlagen	144	93	Max Staubli-Rüttimann, Obschlagen 144	V2
961	Scheune	Obschlagen	143	283	Ernst Huber-Güntert, Winkel 116	V2
962	Wohnhaus	Obschlagen	147	276	Karl Rüttimann, Obschlagen 147	V2
4. Litzi						
927	Kornspeicher mit Trotte, 1792 Schopfanbau	Litzi Litzi	162 A 162 B	123 124	Anton Rohrer-Ehrler, Litzi 369 Wilfrid Rütimann, Zugerstr. 17, 8918 Unterlunkhofen	S
928	Vielzweckbau (Stammhaus des Litzihofs), 1736/37 Scheune	Litzi	158 A 158 B 158 C 158 D 159	118 120 119 121 121	A: Regula Egli-Hirzel, Litzi 158 A B: Maria Intrass, Litzi 158 B C: Raymond Germann, Jonenthal D: Jakob Rüttimann, Litzi 158 D Jakob Rüttimann, Litzi 158 D	S V2
970	Scheune und Pferdestall		201	92	Fridolin Nietlispach, Grütstrasse 6, Muri	V2
971	Restaurant und Scheune	Litzi	153 / 154	677	Martin Nietlispach, Auwandel 12, Arni	V2
972	Wohnhaus und Scheune	Litzi	155 / 208	102	Max Widler-Wengert, Litzi 155	V2
973	Trotte mit Schopf und Garage		157	117	Albert Blättler, Dorfstrasse 27	V2
974	Wohnhaus Scheune	Litzi	160 161	124	Wilfrid Rütimann, Zugerstr. 17, 8918 Unterlunkhofen	V2
975	Doppelwohnhaus		163 A 163 B	109 105	Anton Rohrer-Ehrler, Litzi 369 Hugo Hübscher, Litzi 163 B	V2
976	Scheune		164	105	Hugo Hübscher Litzi 163 B	V1
977	Scheune	Litzi	207	125	Jakob Rüttimann-Strieder, Litzi 158 D	V2
979	Schopf / Waschhaus		168	112	Urs Rüttimann, Litzi 167	V2
5. Jonental						
929	Ehem. Sigristenhaus, 1831	Jonental	176	711	Röm.-kath. Kirchgemeinde	S

Verzeichnis der Kulturobjekte

6. Kreuze						
931 A	Friedhofskreuz, 1849	Friedhof	---	413	Röm.-kath. Kirchgemeinde	
931 B	Wegkreuz, 1732 oder 1752	Obschlagen, "I de Gass"	---	92	Parz.: Fridolin Nietlispack, Grüthstrasse 6, 5630 Muri	
931 C	Wegkreuz, 2. Hälfte 19. Jh.	Büel	---	85	Parz.: Josef Huber, Litzli 151	
931 D	Wegkreuz, 1873	Staldenstrasse	---	206	Parz.: B. Hausherr, Alpenweg 2	
931 E	Wegkreuz, 1903	Maiacher, Radmühlestrasse	---	52	Einwohnergemeinde	
931 F	Wegkreuz, 1967	Weingasse, vor Haus Nr. 100	---	533	Parz.: Alois Frey, Weingasse 18	
931 G	Wegkreuz, 1953	Waldhütte	---	285	Röm.-kath. Kirchgemeinde	
7. Brunnen						
930	Pilgerbrunnen, 17. Jh., 1735	Jonental	---	711	Röm.-kath. Kirchgemeinde	
932 A	Sodbrunnen, 1811	Schulhausstrasse, vor dem Gemeindehaus	---	221	Einwohnergemeinde	
932 B	Brunnen bei der ehem. Mühlescheune, 19. Jh.	Obschlagen	---	283	Ernst Huber-Güntert, Winkel 116	
932 C	Brunnen an der Sennhüttenstrasse	Sennhüttenstrasse			Einwohnergemeinde	
8. Brücken						
933	Bogenbrücke beim "Försterhaus" (Nr.26), um 1800	Dorfstrasse	---	764	Einwohnergemeinde	
934	Mitteldorfbrücke	Urnerweg / Dorfstrasse			Einwohnergemeinde	
935	Alte Dorfbrücke	Sennhüttenstrasse			Einwohnergemeinde	

Verzeichnis der Landschaftsbereiche und Naturobjekte

1. Festlegungen von Bund und Kanton

1.1 Grossflächige Interessengebiete

- 1.1.1 Auenschutzpark Reuss
- 1.1.2 BLN Reusslandschaft (Nr. 1305)
- 1.1.3 Kantonales Interessengebiet für Gewässerschutz (Alter Jonenlauf / Reussbereich)

1.2 Landschaften kantonaler Bedeutung

- 1.2.1 Landschaften kantonaler Bedeutung: Reussebene
Hofmatt / Schämpelen / Jonental /
Litzi / Obschlagen

2. Gewässer

2.1 Fliessgewässer

- 2.1.1 Grenzgewässer zu Arni; Mänschebächli
- 2.1.2 Seitenbach zu Mänschebächli
- 2.1.3 Wasserrinne Waldhof
- 2.1.4 Wasserrinne Seitenmoräne
- 2.1.5 Jonentalbächli
- 2.1.6 Litzibächli
- 2.1.7 Tobelbächli
- 2.1.8 s'Charpfe Tobel
- 2.1.9 Alter Jonenlauf
- 2.1.10 Stampfebächli
- 2.1.11 Jonen
- 2.1.12 Birribächli

2.2 Stehende Gewässer

- 2.2.1 Obschlager Mühliweiher
- 2.2.2 Chellerhals

2.3 Quellen

- 2.2.3 Hallenberg / Schämpelen (gefasst)
- 2.3.2 Neumatt
- 2.3.3 Jonental (gefasst)
- 2.3.4 Bietenried
- 2.3.5 Himmelrich (gefasst)
- 2.3.6 Obschlagen (gefasst)

3. Naturobjekte

3.1 Trockenstandorte / Weideflächen

- 3.1.1 Bözget Ost
- 3.1.2 Geissestäg
- 3.1.3 Hohbüel
- 3.1.4 Biotop Goom

3.2 Nassstandorte

- 3.2.1 Erlenbruch Huebermatt

- 3.2.2 Weid Schämpelen
- 3.2.3 Birri
- 3.2.4 Loo

3.3 Waldränder

- 3.3.1 Süd-, südost-, südwestorientierte Bereiche: Mörgelen, Hofmatt, Schämpelen

3.4 Hecken

- 3.4.1 bachbegleitende Hoch- und Niederhecken an der Jonen
- 3.4.2 Alter Jonenlauf
- 3.4.3 s'Charpfe Tobel
- 3.4.4 Werkhof Fischer
- 3.4.5 Reussmatte
- 3.4.6 Stampfebächli
- 3.4.7 Büel
- 3.4.8 Obschlagengasse
- 3.4.9 Winkel / Hubersteg
- 3.4.10 Weid (alte Zwillikerstrasse)
- 3.4.11 Schalchmatte
- 3.4.12 Entlang Radweg nach Oberlunkhofen (K 262)
- 3.4.13 Radmühlestrasse

3.7 Einzelbäume

- 3.7.1 Steinmatt / Bodenmatt
- 3.7.2 Eibe (Hallenberg)
- 3.7.3 Bei "Brütsche" (Obschlagen)
- 3.7.4 Dorfeingang Süd

3.8 Geologische Raritäten

- 3.8.1 Erratiker im Eichbüel
- 3.8.2 Nagelfluh-Aufschluss im Jonental
- 3.8.3 Chindelistei
- 3.8.4 Plattenstei (Wasserschliiff)
- 3.8.5 Mörgelen
- 3.8.6 Neumatt
- 3.8.7 Alte Waldhüttenstrasse

3.10 Mauern

- 3.10.1 Bruchsteinmauer an der Holzgasse
- 3.10.2 Bruchsteinmauer Haas Werner (Weingasse)

4. Besondere Objekte

4.2 Grenzsteine

- 4.2.1 Grenzsteine Halleberg
- 4.2.2 Grenzsteine Hedingerstrasse

4.3 Archäologie (kantonale Meldungen)

- 4.3.1 Hohbüel (Gräberfeld)
- 4.3.2 Käppelireben (römische Strasse)
- 4.3.3 Letten (Plattengrab)
- 4.3.4 Schalchmatthau (Bereich römischer Gutshof)
- 4.3.5 Teufimatt (Grabhügel)
- 4.3.6 Schämpelen (Grabhügel)

Gebührenreglement der Gemeinde Jonen in Bausachen

Die Einwohnergemeinde Jonen erlässt, gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 20 Abs. 2 lit. I des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz GG) vom 19. Dezember 1978 folgendes Gebührenreglement in Bausachen:

Baubewilligungsverfahren

§ 1

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen, Gesuchen um Vorentscheide und behördliche Stellungnahmen sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

- a) Für Vorentscheide:
Nach Aufwand, max. 1 ‰ der geschätzten Bausumme ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung
- b) Für behördliche Stellungnahmen:
Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für Vorentscheide
- c) Für bewilligte Baugesuche:
 - Neubauten: Fr. 5.–/m² Bruttogeschossfläche bei Einfamilienhäusern, Fr. 3.–/m² Bruttogeschossfläche bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten, mindestens Fr. 200.–
 - Um-, An- und Aufbauten: nach Aufwand, max. Fr. 750.–
 - Kleinbauten und geringfügige Bauvorhaben nach Aufwand, mindestens Fr. 150.–
- d) Für zurückgezogene oder abgelehnte Baugesuche:
Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.

Die Bewilligungsgebühr wird mit der Baubewilligung definitiv erhoben.

§ 2

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwändungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu ersetzen.

§ 3

Die Kosten für die externe Bauberatung/-verwaltung, den Ortsexperten für Schutzräume, den Brandschutzbeauftragten und weitere Fachstellen, für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sowie für die Publikation sind vom Baugesuchsteller separat nach ausgewiesenem Aufwand zu tragen.

Benützung des öffentlichen Bodens

§ 4

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken etc.) sowie für Grabenaufbrüche ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr. 50.– bis Fr. 1 000.– zu entrichten.

Fälligkeit, Verzugszins

§ 5

Die Gebühren werden innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides über das Baugesuch bzw. die Bewilligung der Benützung des öffentlichen Grundes fällig.
Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins in der Höhe des Zinses für neue Gemeindegeldschulden geschuldet.

Dieses Gebührenreglement ist von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2002 beschlossen worden.

Der Gemeindeammann



Markus Fischer

Der Gemeindeschreiber



Arnold Huber

Das Gebührenreglement wird nach Ablauf der Referendumsfrist auf den 1. August 2002 in Kraft gesetzt.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann



Markus Fischer

Der Gemeindeschreiber



Arnold Huber