

Gemeinde Jonen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand: öffentliche Auflage

Mitwirkung vom 06.02.2019 – 07.03.2019

Vorprüfungsbericht vom 01.10.2020

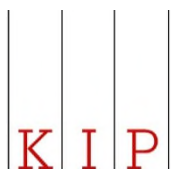
Öffentliche Auflage vom 15.01.2021 – 15.02.2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	4
§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4
2	Raumplanung	4
§ 3	Planungsgrundsätze	4
§ 4	Gestaltungsplanpflicht	5
§ 5	Gestaltungsplangebiete	5
§ 6	Mehrwertabgabe	7
§ 7	Weitere Planungsinstrumente	7
3	Zonenvorschriften	8
3.1	Bauzonen	8
§ 8	Bauzonen	8
§ 9	Kernzonen	9
§ 10	Kernzone 1	10
§ 11	Kernzone 2	10
§ 12	Wohnzone	10
§ 13	Wohn- und Arbeitszone	10
§ 14	Arbeitszone	11
§ 15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
§ 16	Grünzone	11
3.2	Landwirtschaftszonen	11
§ 17	Landwirtschaftszone	11
§ 18	Bauten in der Landwirtschaftszone	12
3.3	Schutzzonen	12
§ 19	Naturschutzzone im Kulturland	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	13
§ 20	Naturschutzzone Wald	13
§ 21	Ensembleschutz	14
§ 22	Landschaftsschutzzone	14
§ 23	Gewässerraum / Gewässerraumzone	15
§ 24	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	15
3.5	Schutzobjekte	16
§ 25	Naturobjekte	16
§ 26	Gebäude mit Substanz-/Volumenschutz	16
§ 27	Kulturobjekte	17
§ 28	Wiederherstellungspflicht	17
4	Baubegriffe und Messweisen	17
4.1	Ausnützung	17
§ 29	Anrechenbarkeit Dach- und Untergeschosse	17
4.2	Gewerbe / Verkaufsflächen	17
§ 30	Nicht / Mässig störendes Gewerbe	17
§ 31	Nettoladenfläche	18

4.3 Abstände	18
§ 32 Grenz- und Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	18
§ 33 Abstand gegenüber Kulturland	18
§ 34 Grenzabstand von Kleinstbauten	18
§ 35 Abstand und Höhe Stützmauern	18
4.4 Arealüberbauung	18
§ 36 Arealüberbauung	18
4.5 Weitere Definitionen	19
§ 37 Geschosshöhe	19
§ 38 Abgrabungen	19
§ 39 Gebiet mit Möglichkeit für Aufschüttung	19
§ 40 Parzellierung	19
5 Bauvorschriften	19
5.1 Erschliessung	19
§ 41 Im öffentlichen Interesse liegende Anlagen	19
§ 42 Anordnungen der Garagen und Abstellplätze	20
§ 43 Parkfelder - Angebot Personenwagen	20
5.2 Technische Bauvorschriften	20
§ 44 Allgemeine Anforderungen	20
§ 45 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	20
§ 46 Benützung des Öffentlichen Eigentums	21
5.3 Wohnhygiene	21
§ 47 Ausrichtung der Wohnungen	21
§ 48 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21
§ 49 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	21
5.4 Ausstattung	21
§ 50 Velos, Kinderwagen	21
§ 51 Spielplätze und Erholungsanlagen	22
6 Schutzvorschriften	22
6.1 Ortsbild und Denkmalpflege	22
§ 52 Allgemeine Anforderungen und Eingliederungsgebot	22
§ 53 Dachgestaltung/Dachdurchbrüche	23
§ 54 Aussenraumgestaltung	23
6.2 Umweltschutz	23
§ 55 Verbot übermässiger Einwirkungen	23
§ 56 Lichtemissionen	24
§ 57 Vogelschutz am Bau	24
§ 58 Hochwassergefährdetes Gebiet	24
§ 59 Freihaltezone Hochwasser	24
§ 60 Oberflächenwasserschutz	25
§ 61 Materialablagerungen	25
7 Vollzug und Verfahren	25
§ 62 Zuständigkeit	25
§ 63 Baugesuch: Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung	26
§ 64 Gebühren	26

§ 65	Vollzugsrichtlinien	26
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	26
§ 66	Übergangsbestimmungen	26
§ 67	Aufheben bisherigen Rechts	26
	Anhang 1 Schutzobjekte	27
	Anhang 2 Rechtskräftige Bestimmungen Weilerzonen gemäss BNO 2002	34

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

Geltungsbereich	<p>§ 1</p> <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
Übergeordnetes Recht	<p>§ 2</p> <p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.</p>

2. Raumplanung

Planungsgrundsätze	<p>§ 3</p> <p>¹ In der Anwendung der BNO sind in den Planungs- und Bewilligungsverfahren die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wahrung der hohen Standortqualität mit attraktiven Wohnlagen, identitätsstiftendem Charakter und ansprechenden Freiräumen- Erreichung einer qualitativen und auf den Verkehr abgestimmten inneren Siedlungsentwicklung, welche eine hohe architektonische Gestaltungsqualität aufweist, den diversen Freiraumfunktionen Rechnung trägt und den Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten herstellt- Erhalt und massvolle Entwicklung des historischen Dorfkerns unter Wahrung der bestehenden Quartierstrukturen und der bestehenden Nutzungsvielfalt- Bedürfnisgerechte Gestaltung des Strassenraumes insbesondere der Kantonsstrasse unter angemessener Berücksichtigung der Nutzungsansprüche der angrenzenden Siedlungsteile sowie sämtlicher Verkehrsteilnehmer- Erhaltung und Aufwertung der vielfältigen Naherholungsräume und deren Erreichbarkeit aus dem Siedlungsgebiet- Schutz und sorgsamer Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen bei raumwirksamen Tätigkeiten- Erhaltung guter Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft- Erhaltung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung- Förderung einer rationellen und umweltgerechten Energienutzung mit Einsatz erneuerbarer Energien
--------------------	---

² Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für sämtliche raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

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

² Gestaltungspläne entlang der Kantonsstrasse K262 haben den Strassenraum konzeptionell mit einzubeziehen.

§ 5

Gestaltungsplan-
gebiete

¹ Mit den Gestaltungsplänen sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungsqualität zu erfüllen.

Gestaltungsplangebiet
Im Feld Nordwest

² Für das Gestaltungsplangebiet „Im Feld Nordwest“ gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan „Im Feld, Teilgebiet Nordwest“, vom Gemeinderat beschlossen am 22.08.2005.

Gestaltungsplangebiet
Im Feld Nordost

³ Im Gestaltungsplangebiet „Im Feld Nordost“ können im Rahmen der Gestaltungsplanung zusätzlich 2 Geschosse zugelassen werden, wenn dadurch eine ortsbaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig. Die Grundfläche des zweiten zusätzlichen Geschosses darf dabei höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone zählen nicht zur Vollgeschossfläche. Die Nachbargrundstücke dürfen dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Gegenüber den Nachbargrundstücken (inkl. Kantonsstrasse) ist eine durchgehende Erscheinung der Längsfassaden der Bauten mit der maximal zulässigen Geschossigkeit (plus 2 Geschosse) zu verhindern.

Für das Gestaltungsplangebiet „Im Feld Nordost“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Sorgfältige bauliche Konzeption unter Beachtung des Strassenraums und der Strassenlärsituation, welche zusammenhängende und attraktiv nutzbare Grün- und Freiräume erlaubt
- Die Überbauung trägt den ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zur Gestaltung des nordseitigen Ortseingangs von Jonen Rechnung. Es wird eine dichte, die Kantonsstrasse begleitende bauliche Geste verlangt. Abweisende Strassenfassaden sind zu verhindern.
- Prüfen einer gesamtheitlichen Lösung hinsichtlich Erschliessung und Parkierung
- Gewährleistung der Anbindung des Langsamverkehrs aus den angrenzenden und neu entstehenden Quartieren zur Bushaltestelle „Radmühle“.

Gestaltungsplangebiet
Chriesiweg

⁴ Für das Gestaltungsplangebiet „Chriesiweg“ gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan „Chriesiweg“, vom Gemeinderat beschlossen am 17.05.2005 (SNV rev. am 23.09.2013).

Gestaltungsplangebiet
Ruetig

⁵ Für das Gestaltungsplangebiet „Ruetig“ gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan „Ruetig“, vom Gemeinderat beschlossen am 02.07.2007.

- Gestaltungsplangebiet Sonnenrain ⁶ Für das Gestaltungsplangebiet „Sonnenrain“ ist keine Aufteilung des Perimeters zulässig. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein Wettbewerb durchzuführen. Es gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- Ortsbaulich und architektonisch gute Einfügung in das Gelände, mit besonderer Rücksichtnahme auf den nahegelegenen Dorfkern und die kommunal geschützten Gebäude (Villa Aurora)
 - Auf die Überbauung und das Angebot in der Umgebung abgestimmte Gestaltung der Frei- und Grünräume
 - Angemessene Berücksichtigung des sensiblen Raums entlang des Gewässers in der Planung sowie der Strassenlärmsituation der Kantonsstrasse
 - Angemessener Umgang mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS insbesondere freiräumliche Interessen (u.a. im Übergangsbereich zum Gewässer-raum bzw. zur Freifläche des Schulareals).
- Gestaltungsplangebiet Wigass ⁷ Als Grundlage für den Gestaltungsplan „Wigass“ ist zwingend ein Wettbewerb durchzuführen. Eine Aufteilung des Perimeters in zwei Teile (links und rechts der Kantonsstrasse) ist zulässig. In jedem Fall ist jedoch das jeweilig andere Teilgebiet konzeptionell in die Planung miteinzubeziehen. Für das Gestaltungsplangebiet „Wigass“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- Gute Einordnung der Überbauung in den Übergangsbereich zwischen Dorfkern und Wohnzone, so dass der Dorfkernrand klar ablesbar bleibt.
 - Neubauten haben auf die kommunal geschützten Gebäude besondere Rücksicht zu nehmen.
 - Besondere Rücksichtnahme auf die bebaute Umgebung, insbesondere das Areal der Kirche
 - Einbezug des Strassenraums der Kantonsstrasse sowie der Strassenlärmsituation in das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept
 - Angemessener Umgang mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS (u.a. freiräumliche Interessen)
- Gestaltungsplangebiet Radmühle ⁸ Als Grundlage für den Gestaltungsplan „Radmühle“ ist zwingend ein Wettbewerb durchzuführen. Mit dem Gestaltungsplan kann bezüglich Anzahl Vollgeschosse, Fassaden- und Gesamthöhe sowie Ausnützung nicht von den zonengemässen Grundmassen abgewichen werden. Für das Gestaltungsplangebiet „Radmühle“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- Auf die angrenzende offene Landschaft abgestimmte Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume am Siedlungsrand
 - Angemessene Höhengestaltung der Bauten gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet
 - Qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung unter Einbezug der Grünzone
 - Rationelle Erschliessung
- Gestaltungsplangebiet Wildtierkorridor - Siedlungstrenngürtel ⁹ Für das im Kulturlandplan gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet „Wildtierkorridor – Siedlungstrenngürtel“ gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan „Wildtierkorridor - Siedlungstrenngürtel“, vom Gemeinderat beschlossen am 13.12.2004.

Mehrwertabgabe	<p>§ 6</p> <p>¹ Bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwertes.</p>
Weitere Planungsinstrumente	<p>§ 7</p> <p>¹ Bei Bauprojekten ab einer anrechenbaren Landfläche von 1'000 m² ist, ausgenommen in den Kernzonen, zwingend ein unabhängiges Gutachten vorzulegen, das</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine - gute Einordnung in das Orts- Quartier- und Landschaftsbild nachweist. <p>Die Gemeinde legt, in Absprache mit den Bauherren, aus einer Auswahl von mindestens drei qualifizierten Büros/Fachpersonen, den Fachgutachter fest. Für die Kernzonen gilt das Vorgehen gemäss §§ 9, 10, 11 und 63 Abs. 2.</p> <p>² Die Inventare (Natur- und Landschaftsinventar, etc.) und Grundlagenpläne (Gefahrenkarte Hochwasser, genereller Entwässerungsplan, etc.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.</p> <p>³ Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) orientiert über die angestrebte räumliche Struktur und die baukulturellen Werte der Gemeinde.</p> <p>⁴ Als sachliche sowie beständige Leitlinie für die Auslegung der Kernzonenbestimmungen erstellt der Gemeinderat für die Kernzonen eine Richtlinie, in der die massgebenden räumlichen Aspekte und Qualitäten der räumlichen Entwicklung festgelegt werden. Die Frist für die Erarbeitung der Richtlinie ist das Eintreten der Nutzungsplanung in die Rechtskraft.</p> <p>⁵ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.</p> <p>⁶ Die Gemeinde unterstützt die Bauherrschaft und die Projektverfassenden bei Bauprojekten in beratender Hinsicht. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.</p>

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnüt- zungs- ziffer	Fassa- den- höhe	Gesamt- höhe	Grenz- abstand		Gebäu- de- länge (max.)	Emp- find- lich- keits- stufe	Zonen- vor- schrif- ten	
		max.	AZ	[m]	[m]	klein	gross	[m]	(ES)	[§]	
Kernzo- ne 1	K 1 braun	2 [3]	gemäss §§ 9, 10 BNO							III	9, 10
Kernzo- ne 2	K2 gelb- braun	2 [3]	gemäss §§ 9, 11 BNO							III	9, 11
Wohn- zone	W gelb	2	0.40	Ebene 7.5 Hang 8.0	10.5 Attika 9.5	4	8	30	II	12	
Wohn- und Arbeits- zone	WA Fuchsia	2	0.60	9.0	12.0 Attika 11.0	4	8	40	III	13	
Arbeits- zone	A violett	2	---	10.5	12.5	x	x	x	III	14	
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ÖBA grau	3	gemäss § 15 BNO							III	15
Grünzo- ne	Gr hellgrün	=	gemäss § 16 BNO							II	16

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

³ Folgende Bestimmungen sind bei der Ermittlung der Fassadenhöhe zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig.
- Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler ist, als 10%.
- Für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss gilt an dieser Stelle eine um 2m vergrösserte Fassadenhöhe, wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher ist, als 10%.
- Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10%.

⁴ In dem im Bauzonenplan dargestellten Gebiet mit Möglichkeit zur Aufschüttung gilt die Messweise der Fassaden- und Gesamthöhe gemäss § 39.

⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

⁶ Wo die Bau- und Nutzungsordnung oder Spezialvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die zonengemässe Einzelüberbauung.

Kernzonen	<p>§ 9</p> <p>¹ Die Kernzonen K1 und K2 sind gemischte Zonen. Sie sind bestimmt für Wohnen, für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 300m² Nettoladenfläche pro Ladengeschäft. Mässig störende Betriebe sind zugelassen. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen weiterbestehen und im Rahmen ihrer Bedürfnisse erweitert werden. Spielsalons und Dancings sind nicht zulässig.</p> <p>² Bauvorhaben in den Kernzonen müssen sich positiv ins Dorfbild einfügen. Massgebend für die Beurteilung sind u.a. die folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauvolumen - Stellung der Bauten - Dachneigung - Proportionen von Dachaufbauten - Fassaden- und Gesamthöhe - Fassadengestaltung bezüglich Materialwahl, Farbgebung, Proportionen, Gliederung, ortstypische Gestaltungselemente, etc. - Gestaltung von Vorgärten, Vorplätzen, Gelände und Stützmauern <p>³ Alle sichtbaren Bauelemente, Materialien und Farben, unterliegen der Bewilligungspflicht.</p> <p>⁴ Störende Reklamen und Schriften, Parabolspiegel sind untersagt. Solaranlagen (elektrische und thermische Energie) sind bewilligungspflichtig und dürfen die Wirkung des Objekts sowie eine homogene Gesamtwirkung des Daches nicht nachteilig beeinflussen.</p>
Freiraum	<p>⁵ Parkieranlagen sind zurückhaltend zu gestalten. Die Sichtbezüge zwischen dem öffentlichen Raum (Strassenraum) und dem privaten Bereich sind zu gewährleisten. Bauliche Einfriedungen als Sichtschutz sind zurückhaltend zu gestalten. Hecken sind mit einheimischen Gehölzen und bis zu einer Höhe von maximal 120 cm zulässig. Eine hochstämmige Bepflanzung muss auch über unterirdischen Bauten möglich sein. Steingärten sind zu unterlassen.</p> <p>⁶ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Entwicklung des im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragenen Ortsbildes mittels Beratung der Eigentümer durch Fachleute (FKBNO, siehe § 62). Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben in der Entwurfsphase an die Baubehörde zu melden (skizzenhafte Darstellung der Bauidee).</p>
Altbauten	<p>⁷ Bestehende Bauten sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen über Abbrüche befinden. Über Ausnahmen befindet der Gemeinderat gemäss neutralem fachlichem Gutachten einer qualifizierten Fachperson. Der Gemeinderat gibt hierfür, auf Kosten des Gesuchstellers, ein Fachgutachten in Auftrag. Die Kriterien für einen begründeten Abbruch werden in der Richtlinie gemäss § 7 Abs. 4 BNO festgelegt.</p>
Ersatzbauten	<p>⁸ Ersatzbauten haben sich nach der vorhandenen Gebäudeform und Stellung zu richten. Die ursprüngliche Gesamtwirkung ist unter Wahrung der Anforderungen an das Ortsbild in § 52 Abs. 2 BNO beizubehalten. Unter der Voraussetzung einer guten architektonischen Qualität und positiven Eingliederung</p>

	<p>in das charakteristische Ortsbild nach den Zielsetzungen in §§ 9, 10 und 11 kann der Gemeinderat, ausgenommen in der Kernzone 1, eine angemessene Erweiterung bewilligen.</p>
Neubauten	<p>⁹ Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Fassaden- und Gesamthöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen und gesundheitlichen Erfordernisse unter angemessener Abwägung der Interessen der Betroffenen festgelegt.</p>
	<p>§ 10</p>
Kernzone 1 K1	<p>¹ Die Kernzone K1 dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und umfasst alte, im ISOS beschriebene Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Raumgestaltung erhalten sind.</p> <p>² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen und Mauern zu erhalten. Es ist auf die Kleinmassstäblichkeit des Ortsbildes und den bestehenden Charakter mit in der Regel 2 Vollgeschossen Rücksicht zu nehmen. Eine bauliche Verdichtung ist nicht erwünscht.</p> <p>³ Das für den Ortsteil typische bestehende, feinmaschige, ortsspezifische und nicht ausgebaute Wegnetz ist in seiner Form zu erhalten und in Planungen zu berücksichtigen.</p>
	<p>§ 11</p>
Kernzone 2 K2	<p>¹ Die Kernzone K2 dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Die bauliche Dichte und Körnigkeit dieses Gebiets ist zu berücksichtigen. Eingeschossige Wohnbauten und Einfamilienhäuser sind unerwünscht. Entscheidend für die Einpassung sind die Lage, die Volumetrie, die Fassaden- und Gesamthöhe, die Firstrichtung und die ortsbaulich prägenden Zwischenräume. Ortstypische Gärten sind zu erhalten. Neubauten sollen sich grundsätzlich an die Volumetrie der ortstypischen Bauernhäuser richten.</p>
	<p>§ 12</p>
Wohnzone W	<p>¹ Die Wohnzone dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.</p> <p>² Die Wohnzone ist für freistehende Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.</p>
	<p>§ 13</p>
Wohn- und Arbeitszone WA	<p>¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.</p>

Arbeitszone A	<p>§ 14</p> <p>¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzungen mit ideellen Immissionen sind nicht zulässig. Mässig störende Betriebe sind zulässig. Betriebsbedingter Wohnraum ist zugelassen.</p> <p>² Reine Lagerbauten sind nicht zulässig.</p> <p>³ Die bauliche Gestaltung beachtet den Ortsbild- und Landschaftsschutz.</p> <p>⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, intensiv oder extensiv zu begrünen. Als Bedingungen gilt die Norm SIA 312. Die Grünflächenziffer hat im Minimum 0.12 zu betragen.</p>
------------------	--

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	<p>§ 15</p> <p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>² Der Gemeinderat bestimmt die Bauweise und Baumasse. Bauten haben einen Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, im Minimum aber 4 m, einzuhalten.</p> <p>³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>
---	---

Grünzone Gr	<p>§ 16</p> <p>¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, der Gliederung des Baugebiets, der Erhaltung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren innerhalb des Siedlungsgebiets oder dem Schutz bzw. der Freihaltung der Umgebung von Schutzobjekten.</p> <p>² Die Grünzone ist von allen Bauten frei zu halten.</p> <p>³ In der Grünzone können Spazierwege, Erholungsanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, zugelassen werden.</p>
----------------	---

3.2 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	<p>§ 17</p> <p>¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.</p> <p>² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p>
---------------------	---

Bauten in der Landwirtschaftszone	<p>§ 18</p> <p>¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.</p> <p>² Für Wohngebäude sind zwei 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
-----------------------------------	---

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzone im Kulturland	<p>§ 19</p> <p>¹ Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>² Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.</p> <p>³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.</p> <p>⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p> <p>⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <ol style="list-style-type: none"> a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag <p>Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p> <p>⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p> <p>⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p>
-------------------------------	--

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan
Magerwiesen, Trocken-, Halbtrockenstandorte	Erhaltung, Pflege und Förderung der typischen, auf den Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Keine Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiese beeinflussen. Wiesen jährlich einmal mähen. Die Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine Beweidung ist nicht gestattet.	Schraffur gelb
Nassstandort	Erhaltung, Pflege und Förderung der typischen Pflanzen und Tierarten. Das 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.	Kein Betreten, keine Beweidung Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen),	Schraffur türkis

3.4 Überlagerte Schutzzonen

- § 20**
- Naturschutzzone Wald ¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).
- ³ Soweit vertraglich oder im Betriebsplan keine Abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften¹ sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 abgestimmte Bewirtschaftung	N

¹ Seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation „die Waldstandorte des Kantons Aargau“, herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Nassstandorte:			
Waldgrube Goom	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen.	Unbestockte Flächen regelmässig pflegen resp. zurückschneiden. Innerer Waldrand stufig zurückschneiden	G
Weierbiotop Neumatt	Erhalt seltener und gefährdeter Arten sowie wertvoller Strukturen.	Ufersaum regelmässig zurückschneiden. Weier bei starker Verlandung ausbaggern.	W
Feuchtbiotop Birri	Erhalt seltener und gefährdeter Arten sowie wertvoller Strukturen.	Altholzbestand auflichten	F

§ 21

Ensembleschutz

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Ensembleschutzzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Das Ensemble ist ein wichtiger kulturgeschichtlicher Zeuge mit hohem Situationswert im Landschafts- und Siedlungsgefüge.

Wohnhaus
Weidstrasse

² Der Charakter des Vorplatzes und des Gartens sowie der zugehörigen Ökonomiegebäude des substanzgeschützten Wohnhauses von 1812 ist zu bewahren. Umbauten und Ersatzbauten der Ökonomiegebäude sind im Rahmen der landwirtschaftlichen Gesetzgebung zulässig, sofern sie den Charakter nicht negativ verändern.

§ 22

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Intensivkulturen wie Baumschulen, Christbaumkulturen oder Staudengärten sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen, usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasser-

schutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol „L“ bezeichneten Standorten bewilligt werden.

Wildtierkorridor

⁴ Für die Landschaftsschutzzone mit einer überlagerten Schutzzone „Wildtierkorridor“ bezeichneten Flächen gilt ausserdem:

Die Durchgängigkeit ist ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang verhindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV grundsätzlich eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. Davon ausgenommen sind Weidezäune mit maximal 1.50 m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern.

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

§ 23

Gewässer-
raum/Gewässerraumzone

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite sowie stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche ab 0.5 ha gilt die ausgeschiedene Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- resp. Kulturlandplan.

⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 24

Abstand für Bauten
und Anlagen gegen-
über Gewässern

¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

² Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand gemäss den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland.

3.5 Schutzobjekte

Naturobjekte

§ 25

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen / Nutzungseinschränkungen
Auen von nationaler Bedeutung	Schutzobjekt 1.1.1 (insb. Gebiet Hefti)	Auenwald mit alten Silberweiden und hohen Eichen und Totholzanteil	Gemäss Konzept Auenschutzpark
Hecken, Feld- und Ufergehölz	grüne Linie	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Gehölz und Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen oder abschnittsweise auf den Stock setzen (max. 1/3 pro Jahr) - Rodung nur mit Bewilligung des GR möglich. Ersatz an geeigneter Stelle als Voraussetzung - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots sowie kein Düngen (oder diesem gleichgestellte Erzeugnisse wie Hofdünger, Klärschlamm) innerhalb des Pufferstreifens von 3m um die Hecken.
Waldränder	Braun schraffiert		<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	Erhaltung der Fliessgewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Uferschutz gemäss § 23 BNO - Abschnittsweise Neubestockungen anstreben
Weiherr, Feuchtgebiete	Blaue Fläche	Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes einheimischer Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Uferschutz gemäss § 23 BNO - Belichtung und öffentlicher Zutritt sind mit geeigneten Massnahmen im Sinne des Schutzzweckes zu regulieren - Verlandung verhindern - Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
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	Roter Punkt (Inv. Nr. 3.7.1, 3.7.3, 3.7.4)	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturobjekt von besonderem naturkundlichem oder symbolischem Wert - jegliche Reliefveränderung ist untersagt 	<ul style="list-style-type: none"> - Geologische Schutzobjekte sind freizuhalten - Sie dürfen weder beschädigt noch verändert werden - Überwuchern durch Gebüsch oder hohe Krautpflanzen ist durch periodisches Säubern zu verhindern

Gebäude mit Substanzschutz

§ 26

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rosarot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind in ihrer Substanz geschützt und zu erhalten (Abbruchverbot, kommunaler Substanzschutz). Der Schutz umfasst die bauliche Struktur (z.B. Strickbauweise), die typische innere Geschossigkeit und Raumteilung, wertvolle historische Bauteile (z.B. Kachelöfen), Oberflächen, Wandmalereien, Stuckdecken sowie die Fassadengestaltung. Soweit es mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen die Bauten innerhalb des Bestandes aus- und umgebaut werden.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett und mit Volumenschutz bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung

von Ersatzbauten gesichert ist. Gebäude mit Volumenschutz, welche in der Kernzone 1 liegen, müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gebäude mit Volumenschutz, welche in einer anderen Bauzone liegen, dürfen in ihren Aussenmassen angemessen erweitert werden. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. Anbauten müssen baulich und ortsbildgerecht passen.

Kulturobjekte	<p>§ 27</p> <p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Grenzsteine, Brunnen, etc.) sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt, beschädigt oder verändert werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p>
Wiederherstellungspflicht	<p>§ 28</p> <p>¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlost, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Ausnützung

Anrechenbarkeit Dach- und Untergeschosse	<p>§ 29</p> <p>¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossfläche zur Berechnung der Ausnützungsziffer.</p>
--	---

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

Nicht / Mässig störendes Gewerbe	<p>§ 30</p> <p>¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus der Wohnnutzung entstehen.</p> <p>² Als mässig störendes Gewerbe gelten Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Aktivitäten und Verkehrsaufkommen im Normalbetrieb mit benachbarter Wohnnutzung verträglich sind.</p>
----------------------------------	---

Nettoladenfläche **§ 31**
¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.²

4.3 Abstände

Grenz- und Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten **§ 32**
¹ Für einen Neubau kann der vorgeschriebene Grenzabstand wie auch der Gebäudeabstand zum Nachbargebäude unterschritten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Dies setzt einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag voraus.

Abstand gegenüber Kulturland **§ 33**
¹ Für unbewohnte Klein- und Anbauten gilt ein Abstand von mindestens 2 m, für Kleinstbauten sowie Stützmauern ein Abstand von mindestens 60 cm gegenüber dem Kulturland.

² Diese Grenzabstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

Grenzabstand von Kleinstbauten **§ 34**
¹ Für Kleinstbauten gilt ein Grenzabstand von 60 cm.

Abstand und Höhe Stützmauern **§ 35**
¹ Stützmauern sind auf eine Höhe von maximal 1.20 m zu beschränken. Innerhalb des Baugebiets (ausgenommen gegenüber Bauzonengrenze) dürfen sie an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern müssen gestaffelt erstellt werden. Die Mehrhöhe muss um das Mehrmass der Höhe der Stützmauer zurückversetzt sein. Sie sind so zu gliedern, dass bepflanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind.

4.4 Arealüberbauung

Arealüberbauung **§ 36**
¹ Die Arealüberbauung ist in den nachfolgenden Zonen möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche die folgenden Minimalwerte aufweist:

- K1, K2, W 2'000 m²
- übrige Zonen (ausser K1) 3'000 m²

² In der Kernzone 1 (K1) sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

² Als Nettoladenfläche anrechenbar sind alle Flächen, die dem Kunden zugänglich sind, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen, usw., nicht jedoch Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume, usw.

4.5 Weitere Definitionen

Geschosshöhe	<p>§ 37</p> <p>¹ Soweit in dieser Bau- und Nutzungsordnung Geschosshöhen festgelegt sind, gilt § 22 BauV für dessen Höhenberechnung.</p>
Abgrabungen	<p>§ 38</p> <p>¹ Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 7m Breite zulässig.</p> <p>² In den Kernzonen sind Abgrabungen nicht zulässig. Vorbehalten bleiben Abgrabungen für sorgfältig gestaltete Zufahrten zu Unterniveaugaragen sowie Haus- und Kellerzugänge.</p>
Gebiet mit Möglichkeit für Aufschüttung	<p>§ 39</p> <p>¹ In dem im Bauzonenplan dargestellten Gebiet mit Möglichkeit für Aufschüttung ist, nach Vor- und Massgabe des Gemeinderats, eine Terrainaufschüttung bis auf das Niveau der Kantonsstrasse (Gehweg massgebend) zulässig. Als massgebendes Terrain für die Bestimmung der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe gilt das neue Niveau nach Aufschüttung.</p>
Parzellierung	<p>§ 40</p> <p>¹ Die Parzellierung von überbauten Grundstücken oder von Grundstücken, für die eine baurechtliche Bewilligung erteilt wurde, bedarf der Zustimmung des Gemeinderats. Er kann eine Zustimmung verweigern, wenn dadurch eine sinnvolle Überbauung von Teilparzellen nicht mehr möglich ist oder weitere Zielsetzungen des Raumplanungsrechts umgangen werden (z.B. Übernutzung einer bereits überbauten, resultierenden Teilparzelle).</p>

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

Im öffentlichen Interesse liegende Anlagen	<p>§ 41</p> <p>¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sind Sache des Gemeinderats.</p> <p>² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>³ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Leuchten, Leitungsmasten, Hydranten, etc. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.</p> <p>⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.</p>
--	--

Anordnung der Garagen und Abstellplätze	<p>§ 42</p> <p>¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm, Abgasen und Licht möglichst entzogen sind.</p> <p>² Bei Mehrfamilienhäusern in der Wohnzone und den Kernzonen sind die für die Bewohnerschaft erforderlichen Abstellplätze in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen.</p> <p>³ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweglinie gemessen eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen. Die Gefällsverhältnisse des Garagenvorplatzes sind so anzuordnen, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentlichen Grund abfliessen kann.</p>
Parkfelder-Angebot Personenwagen	<p>§ 43</p> <p>¹ Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen zum Parkfelder-Angebot für Personenwagen gemacht werden, gelten die Richtwerte gemäss SN 640 281.</p> <p>² Im Einzelfall kann der Gemeinderat in begründeten Fällen für Bewohner bis zu 1.5 Parkfelder pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche bzw. 1.5 Parkfelder pro Wohnung verlangen.</p>

5.2 Technische Bauvorschriften

Allgemeine Anforderungen	<p>§ 44</p> <p>¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.</p> <p>² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung sowie ein Nachweis durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.</p>
Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	<p>§ 45</p> <p>¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben, etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.</p> <p>² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.</p> <p>³ Öffentliche Einrichtungen, wie Teile der Versorgungsbetriebe und öffentliche Verkehrsanlagen, sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.</p>

Benützung des Öffentlichen Eigentums

§ 46
¹ 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 Bewilligung einzuholen.

5.3 Wohnhygiene

Ausrichtung der Wohnungen

§ 47
¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 48
¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügen ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

§ 49
¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2.4 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2.4 m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³ In den Kernzonen K1 und K2 kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.4 Ausstattung

Velos, Kinderwagen

§ 50
¹ Zu jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche (ebenerdig oder über Rampen) und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. Mindestens 20 % der erforderlichen Velo-Abstellplätze sind oberirdisch zu erstellen.

Spielplätze und Erholungsanlagen	<p>§ 51</p> <p>¹ Die Grösse der Spielplätze und Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> <p>² Die Erstellung von Spielplätzen in Abstimmung mit geplanten und vorhandenen Einrichtungen in der näheren Umgebung ist erwünscht. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kinder die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p> <p>³ Für die Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute massgebend.</p>
----------------------------------	---

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild und Denkmalpflege

Allgemeine Anforderungen und Eingliederungsgebot	<p>§ 52</p> <p>¹ Nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen, insbesondere am Gebäude, haben sich in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Stellung (z.B. Firstrichtung) b) Grösse der Baukuben c) Wirkung im Strassenraum d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse e) Dachform, Dachneigung f) Fassadengliederung g) Materialwahl, Farbe h) Terrain- und Umgebungsgestaltung (inkl. Bepflanzung) <p>³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Zusätzliche Unterlagen (Modell, Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, detaillierter Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; e) Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.
Terrainveränderungen	<p>⁴ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die natürliche Topographie ablesbar bleiben. Terrainveränderungen ab 50 cm müssen bewilligt werden.</p>

Dachgestaltung	<p>§ 53</p> <p>¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand, in den Kernzonen 1 und 2 sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Eine ruhige Gesamtwirkung ist anzustreben.</p> <p>² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² (in Kernzonen auch bei Grundfläche von weniger als 40 m²) extensiv zu begrünen.</p>
Dachdurchbrüche	<p>³ Dachdurchbrüche und Dachaufbauten dürfen nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge. In den Kernzonen, den Weilerzonen sowie für geschützte Gebäude gelten die Vorschriften gemäss § 24 Abs. 1bis BauV.</p> <p>⁴ In den Kernzonen sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Sämtliche Dachauf- und Einbauten müssen vom Gemeinderat bewilligt werden. In der zweiten Dachlage sind Dacheinbauten nicht zulässig. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen, aufgrund der konkreten Situation bewilligen.</p>
Aussenraumgestaltung	<p>§ 54</p> <p>¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarschaft, das Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigen.</p> <p>² Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Versickerungsfähige Beläge sind anzustreben.</p> <p>³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.</p>
6.2 Umweltschutz	
Verbot übermässiger Einwirkungen	<p>§ 55</p> <p>¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub und Strahlen.</p> <p>³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>

Lichtemissionen	<p>§ 56</p> <p>¹ Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig.</p> <p>² Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.</p>
Vogelschutz am Bau	<p>§ 57</p> <p>¹ Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.</p>
Hochwassergefährdetes Gebiet	<p>§ 58</p> <p>¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.</p> <p>² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p>³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p>
Freihaltezone Hochwasser	<p>§ 59</p> <p>¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzone für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.</p> <p>² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.</p> <p>³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie</p>

dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausser in der Landschaftsschutzzone und dem Siedlungstrenngürtel/Wildtierkorridor ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterliger zu erwarten sind.

§ 60

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

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

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

§ 61

Materialablagerungen ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Arbeitszone bewilligt werden. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen davon abweichen.

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 62

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

² Zur fachlichen Prüfung der Gesuche in den Kern- und Weilerzonen sowie Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht setzt der Gemeinderat eine Fachkommission (FKBNO) ein. Sie stellt dem Gemeinderat Antrag. Bei Unstimmigkeiten kann der Gemeinderat, auf Kosten der Bauherrschaft, ein unabhängiges Fachgutachten verlangen. Die Fachkommission muss mehrheitlich aus ausgewiesenen, qualifizierten Fachleuten (Architektur,

Raumplanung, Landschaftsarchitektur u. dgl.) bestehen. Sie arbeitet nach Pflichtenheft und kann auch für weitere Gesuche und Vollzugskontrollen beigezogen werden.

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

Baugesuch: Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung	§ 63 ¹ 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.
Gebühren	§ 64 ¹ Die Gebühren und Abgaben der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.
Vollzugsrichtlinien	§ 65 ¹ Der Gemeinderat erlässt erforderliche Vollzugsrichtlinien, insbesondere zu Fragen von Ortsbild- und Naturschutz. Er kann dies an die zuständigen Kommissionen delegieren.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Übergangsbestimmung	§ 66 ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. ² Ausgenommen sind Baugesuche innerhalb der Weilerzone. Hierfür bleiben §§ 21 (mit Ausnahme von Abs. 8) sowie 34 Abs. 3 lit. c und d der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 3. Juni 2002 (inkl. Ergänzung vom 19. Mai 2008) massgebend (orientierend im Anhang 2 der vorliegenden BNO übernommen).
Aufhebung bisherigen Rechts	§ 67 ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">- Bau- und Nutzungsordnung vom 3. Juni 2002, sowie die seither erfolgten Änderungen, ausgenommen §§ 21 Abs. 1 bis 7 sowie Abs. 9 bis 11 und 34 Abs. 3 lit. c und d;- Bauzonenplan vom 3. Juni 2002, sowie die seither erfolgten Änderungen;- Kulturlandplan vom 3. Juni 2002, sowie die seither erfolgten Änderungen, ausgenommen Weilerzone (inkl. der Schutzobjekte gemäss Weilerzonenbestimmungen).

Anhang 1 Schutzobjekte

Verzeichnis Natur, Landschaft geschützte Gebäude der Gemeinde Jonen

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Inventar Natur und Landschaft der Gemeinde Jonen³

Festlegungen von Bund und Kanton

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
1.1.1	Auenschutzpark Reuss
1.1.2	BLN Reusslandschaft
1.1.3	Gewässerschutzgebiet
1.2.1	Landschaften kantonaler Bedeutung

Verzeichnis der Naturobjekte

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
	Fließgewässer
2.1.1	Mänschbächli
2.1.4	Wasserrinne Seitenmoräne
2.1.5	Jonentalbächli
2.1.6	Litzibächli
2.1.7	Tobelbächli zur Neumatt
2.1.8	S' Charpfe Tobel
2.1.9	Alter Jonenlauf
2.1.10	Stampfebächli
2.1.11	Jonen
2.1.12	Birribächli
	Stehende Gewässer
2.2.1	Obschlager Mühliweiher
2.2.2	Sumpf und kleine offene Wasserflächen
	Quellen
2.3.1	Quelle Hallenberg/Schämpelen
2.3.3	Quelle Jonental
2.3.5	Quelle Himmelrich
2.3.6	Quelle Obschlagen
	Trockenstandorte / Weideflächen
3.1.1	Bözget Ost
3.1.2	Geissestäg
3.1.3	Hohbüel
	Nassstandorte
3.2.4	Loo
3.2.5	Biotop Goom
	Waldränder
3.3	gemäss Darstellung im Kulturlandplan

³ Gemeinde Jonen, Inventar Natur und Landschaft, Stand: Oktober 2015 (Überarbeitung 2017)

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
	Hecken
3.4.1	Bachbegleitende Hoch- und Niederhecken
3.4.2	Alter Jonenlauf
3.4.4	Hecke Werkhof Fischer „Bäretschache“
3.4.5	Reussmatte
3.4.6	Baum-/Niederhecke Stampfebächli
3.4.7	Hecke im Büel
3.4.8	Hecke Obschlagenstrasse
3.4.9	Hecke Winkel/Ruetig
3.4.10	Baumhecke Weid
3.4.13	Hecke Langmättli
	Einzelbäume
3.6.1a	Einzelner markanter Baum Haumättli/Hefti
3.6.1b	Einzelner markanter Baum Steinmatt/Hefti
3.6.1c	Einzelner markanter Baum Guli
3.6.1d	Einzelner markanter Baum Guli
3.6.1e	Einzelner markanter Baum Chrummatte/Honägerte
3.6.4	2 Einzelbäume
3.6.5	Einzelner markanter Baum Maiacher
	Geologische Raritäten
3.7.1	Anhäufung von Erratikern
3.7.3	Nagelfluh
3.7.4	Plattenstein (Wasserschliff)

Kulturobjekte

Inventar. Nr.	Nr. Kanton	Objekt / Gebietsbezeichnung
		Grenzsteine
4.2.1		Grenzstein Hallenberg
4.2.2		Grenzstein Hedingerstrasse
4.2.3		Grenzstein Hallenberg
		Kreuze
4.4.1	JON931 A	Friedhofkreuz (1849)
4.4.2	JON 931 B	Wegkreuz Sandhübel (1732 oder 1752)
4.4.3	JON 931 C	Wegkreuz Litzistrasse (2. Hälfte 19. Jh.)
4.4.4	JON 931 E	Wegkreuz Radmühlestrasse (1934)
4.4.5	JON 931 D	Wegkreuz Staldenstrasse (1873)
4.4.6	JON 931 G	Wegkreuz Waldhütte (1953)
4.4.7	JON 931 F	Wegkreuz Weingasse (1967)
		Brunnen
4.5.1	JON930	Pilgerbrunnen (17. Jh., 1735)
4.5.2	JON 932 A	Sodbrunnen (1811)
4.5.3	JON 932 B	Laufbrunnen bei ehemaliger Mühlescheune (19. Jh.)
4.5.4		Brunnen an Sennhüttenstrasse
4.5.5		Brunnen bei Kapelle
4.5.6		Brunnen Winkel
4.5.7		Brunnen bei ehemaligem Rest. Löwen
4.5.8		Brunnen bei Waldhütte
4.5.9	JON 932 C	Schulhausbrunnen (1902)
4.5.11		Brunnen bei Friedhof

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017

Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Parz.-Nr.	Vers.-Nr.
JON001	Röm-kath. Pfarrkirche (1804-08, 1910)	Weingasse	414	80
JON002	Wallfahrtskappelle (1735)	Jonental	711	175
JON003	St. Nikolaus-Kappelle (1788, 1811)	Chäppeli, Staldenstrasse	249	135
JON004	Ehem. Taverne zur Mutter Gottes (1815)	Dorfstrasse	405	77

Gebäude mit Substanzschutz

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017

Obj.Nr. Objektnumerierung ausserhalb Bauinventar durch Gemeinde

Obj.Nr.	Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Parz.-Nr.	Vers.-Nr.
Inventarobjekte Dorf					
JOSS1	JON901	Röm.-kath. Pfarrhaus (1863-64)	Weingasse 4	415	81
JOSS2	JON902	Schulhaus Rigi (1853-55)	Schulhausstrasse 7	221	131
JOSS3	JON903	"Alte Post", ehem. Schulhaus (1811-12)	Postplatz 1	456	79
JOSS4	JON904	Gasthof zum Kreuz, ehem. Untermühle (1811-12)	Dorfstrasse 4	366	70
JOSS5	JON905	Villa Aurora (1845)	Staldenstrasse 1	351	128
JOSS6	JON906	Obermühle (1665-66, 1773-74)	Obschlagenstrasse 9	450	104
JOSS7	JON907	Bäuerlicher Vielzweckbau (strassenseitiger Kernbau) (um 1812)	Staldenstrasse 2 Staldenstrasse 4 Staldenstrasse 6 Staldenstrasse	444 442 445 443	122A 122B 122C 831

Obj.Nr.	Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Parz.-Nr.	Vers.-Nr.
JOSS8	JON908	Ehem. Restaurant zum Löwen (um 1750)	Obschlagenstrasse	457	102
JOSS9	JON909	Ehem. Trotte beim Restaurant zum Löwen (um 1750)	Bei Obschlagenstrasse 2	457	107
JOSS10	JON910	Speicher bei Restaurant zum Löwen (17. Jh.)	Bei Obschlagenstrasse 2	457	108
JOSS11	JON911	Ehem. Spritzenhaus (1916)	Sennhüttenstrasse	454	118
JOSS12	JON912	Bäuerlicher Vielzweckbau (kurz nach 1811)	Lettenstrasse 10	395	55
JOSS13	JON914	Bäuerlicher Vielzweckbau, "Sattler Fischer-Haus" (nach 1811)	Mitteldorfstrasse 19	592	35
JOSS14	JON915	Wohnhaus, "Försterhaus" (1803-04)	Dorfstrasse 12	356	26
JOSS15	JON916	Kleinbauernhaus (1833)	Mattenhofstrasse 2	326	10
JOSS16	JON917	Doppelwohnhaus (Hochstudhaus) (17. / 18. Jh.),	Dorfstrasse 20 Dorfstrasse 22	323 322	318 6
JOSS17	JON918	Wohnhaus (1852)	Mitteldorfstrasse 1	378	40
JOSS18	JON920	Doppelwohnhaus (1812)	Dorfstrasse 9 Dorfstrasse 11	380 379	47B 47A
JOSS19	JON921	Wohnhaus (1812)	Weidstrasse 2	435	93
JOSS20	JON922	Doppelwohnhaus (um 1790)	Weingasse 20 Weingasse 18	530 533	100B 100A

Inventarobjekte Jonental					
JOSS21	JON929	Ehem. Sigristenhaus (1831)	Jonental 1	711	176

Gebäude mit Volumenschutz

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017

Nr. Gde Objekt Nummerierung ausserhalb Bauinventar durch Gemeinde

Obj.Nr.	Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Parz.-Nr.	Vers.-Nr.
Inventarobjekte Dorf					
JOVS1	-	Ehem. Scheune, heute MFH	Obschlagenstrasse	452	475
JOVS2	-	Ehem. Scheune, heute MFH <i>ehem. Vers. Nr. 117</i>	Obschlagenstrasse	453	684
JOVS3	-	Scheune zu Doppelwohnhaus (Hochstudhaus) (17. / 18. Jh.),	Dorfstrasse	322	5
JOVS4	-	Scheune zu Wohnhaus (1852)	Mitteldorfstrasse	378	41
JOVS5	-	Bäuerlicher Vielzweckbau (1812) (heute MFH, 2015) Garage	Dorfstrasse 19	376	806 807
JOVS6	-	Schopf zu Doppelwohnhaus (1812)		379	46
JOVS7	-	Scheune zu Doppelwohnhaus (um 1790)		533	97
JOVS8	-	Ehem. Schmiede und Scheune	Lettenstrasse	381	49
JOVS9	-	Wohnhaus und Scheune	Mitteldorfstrasse 2	370	30
JOVS10	-	Haus Scheune	Mattenhofstrasse 11	635	15 16
JOVS11	-	Haus und Scheune	Mattenhofstrasse 4	931	12
JOVS12	-	Scheune	Weingasse 19	486	111
JOVS13	-	Wohnhaus (Sigristenhaus)	Weingasse 5+7	468	83
JOVS14	-	Haus Scheune	Weingasse 9 Weingasse	469 469	85 87
JOVS15	-	Wohnhaus	Sennhüttenstrasse 4	447	120

Obj.Nr.	Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Parz.-Nr.	Vers.-Nr.
JOVS16	-	Wohnhaus	Sennhüttenstrasse 6	446	121
JOVS17	-	Ehem. Scheunen heute MFH	Obschlagenstrasse 4	609	103
JOVS18	-	Haus und Scheune	Winkel 7	458	116
JOVS19	-	Dreiteiliges Wohnhaus	Staldenstrasse 8	561	123A
			Staldenstrasse 10	440	123B
			Staldenstrasse 12	439	123C
JOVS20	-	Scheune (heute MFH)	Staldenstrasse	1071	134
JOVS21	-	Wohnhaus	Lettenstrasse 4	383	51
JOVS22	-	Doppelwohnhaus	Winkel 9	603	379
			Winkel 11	475	115

Anhang 2 Rechtskräftige Bestimmungen zu Weilerzonen gemäss BNO von 2002

Rechtskräftige Vorschriften zur Weilerzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung vom 3. Juni 2002 (inkl. Ergänzung vom 19. Mai 2008) (orientierend)

§§ beziehen sich auf die BNO von 2002

	§ 21
Weilerzone Zweck	¹ Die Weilerzonen im Litzli und Obschlagen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlungen.
	² Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
Nutzung	³ Die 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.
Ortsbildschutz	⁴ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.
Bauliche Massnahmen	⁵ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone (§§ 12,13) Erlaubten sind bauliche Massnahmen gemäss § 34 Abs. 3 im Rahmen von Volumen- und Substanzschutz zulässig.
Bauvorschriften	⁶ Die 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.
Dachlandschaft von Stall-scheunen	⁷ Die 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 m ² Glasflächen aufweisen. Der Gemeinderat kann bei Umnutzungen die Beseitigung störender Dachformen verlangen und dabei Ausnahmen für die

	neuen Firsthöhen gewähren.
Gestaltungsplan (eingeschoben durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19.5.2008)	⁸ Werden 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.
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.

Rechtskräftige Vorschriften Substanz- und Volumenschutz gemäss § 34 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung vom 3. Juni 2002 (inkl. Ergänzung vom 19. Mai 2008) (orientierend)

³Im Zonenplan sind einzelne Bauten farbig markiert. Die markierten Bauten sind als Objekte und in der Regel im nachbarschaftlichen Verband (Ensemble) wichtig. Entscheidend sind gute und ortsgestaltende Gesamtlösungen.

- Kant. Denkmalschutz a) Rot bezeichnete Bauten sind kantonal geschützt (vergl. DSD)
- Kommunaler Substanz- b) Hellrot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie
schutz dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden
Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden.

- 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.

Verzeichnis der geschützten Bauten in den Weilerzonen gemäss Bau- und Nutzungsordnung vom 3. Juni 2002 (inkl. Ergänzungen vom 19. Mai 2008) (orientierend)

S Substanzschutz: integrale Erhaltung, Abbruchverbot
 V1 Volumenschutz: Volumenerhaltung, Abbruch ist Ausnahme
 V2 Volumenschutz: Volumenerhaltung, Ersatzbau mit Lageänderung möglich

Nr.	Objekt	Strasse	Geb.Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/in	Schutz-Status
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 Rüttimann, 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 Rüttimann, 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