

Gemeinde Jonen

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Stand: 2. öffentlicher Auflage

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) „Synoptische Darstellung“

gemäss § 15 BauG

BNO vom 3. Juni 2002 inkl. Teiländerung vom 17. Mai 2004

Rechtskräftige BNO

von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2002 beschlossen
vom Grossen Rat am 2. März 2004 genehmigt

Inklusive beschlossene Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung von
der Gemeindeversammlung am 17. Mai 2004 beschlossen (§ 8)

Neue BNO

Erläuterungen

<u>Unterstrichener Text</u>	Neu, ergänzte oder angepasste Bestimmungen
<u>Unterstrichene Leerschläge</u>	Weggelassene Bestimmungen
Gelbmarkierte Texte	in Zusammenhang mit IVHB formell bzw. materiell angepasst rot : neuer Begriff schwarz : gleichbleibender Begriff)

Mitwirkung vom: 06.02.2019 – 07.03.2019

Vorprüfungsbericht vom: 01.10.2020

Öffentliche Auflage vom: 15.01.2020 – 15.02.2020

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
1. Geltungsbereich		1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	
	§ 1		§ 1
Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.	Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <u>umfasst</u> das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
	² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.		² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
	³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.		³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
	§ 2		§ 2
Übergeordnetes Recht	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.	Übergeordnetes Recht	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts <u>sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten</u> , bleiben vorbehalten.
	² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).		<i>(bisheriger Abs. 2 wird weggelassen)</i>
2. Raumplanung		2. Raumplanung	
	§ 3		§ 3
Planungsgrundsätze	¹ In der Anwendung der BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze (vgl. Leitbild) zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> - 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 	Planungsgrundsätze	¹ In der Anwendung der BNO sind <u>in den Planungs- und Bewilligungsverfahren</u> die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Wahrung der hohen Standortqualität mit attraktiven Wohnlagen, identitätsstiftendem Charakter und ansprechenden Freiräumen</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO
	<ul style="list-style-type: none"> - Einbezug der Kantonsstrasse in den gestalteten Dorfraum - Förderung des Naherholungsraumes und dessen Zugänglichkeit aus dem Siedlungsgebiet (z.B. Jonenlauf, Reussbereich). 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>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</u> - <u>Erhalt und massvolle Entwicklung des historischen Dorfkerns unter Wahrung der bestehenden Quartierstrukturen und der bestehenden Nutzungsvielfalt</u> - <u>Bedürfnisgerechte Gestaltung des Strassenraumes insbesondere der Kantonsstrasse unter angemessener Berücksichtigung der Nutzungsansprüche der angrenzenden Siedlungsteile sowie sämtlicher Verkehrsteilnehmer</u> - <u>Erhaltung und Aufwertung der vielfältigen Naherholungsräume und deren Erreichbarkeit aus dem Siedlungsgebiet</u> - <u>Schutz und sorgsamer Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen bei raumwirksamen Tätigkeiten</u> - <u>Erhaltung guter Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft</u> - <u>Erhaltung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung</u> - <u>Förderung einer rationellen und umweltgerechten Energienutzung mit Einsatz erneuerbarer Energien</u>
		(neu) ² Die Planungsgrundsätze sind massgebender

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<u>Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für sämtliche raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.</u>
	§4		§ 4
Sondernutzungsplanung	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.	Gestaltungsplanpflicht (neu)	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger <u>Gestaltungsplan</u> vorliegt.
		(neu)	² <u>Gestaltungspläne entlang der Kantonsstrasse K262 haben den Strassenraum konzeptionell mit einzubeziehen.</u>
			§ 5
		Vorgaben für Gestaltungsplangebiete (neu)	¹ <u>Mit den Gestaltungsplänen sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen.</u>
		Gestaltungsplangebiet Im Feld Nordwest (neu)	² <u>Für das Gestaltungsplangebiet „Im Feld Nordwest“ gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan „Im Feld, Teilgebiet Nordwest“, vom Gemeinderat beschlossen am 22.08.2005.</u>
		Gestaltungsplangebiet Im Feld Nordost (neu)	³ <u>Für das Gestaltungsplangebiet „Im Feld Nordost“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</u> - <u>Sorgfältige bauliche Konzeption unter Beachtung des Strassenraums und der Strassenlärmsituation, welche zusammenhängende und attraktiv nutzbare Grün-</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p>und Freiräume erlaubt</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Verhinderung einer durchgehenden Erscheinung der Längsfassaden mit der maximal zulässigen Geschossigkeit gegenüber Nachbargrundstücken (inkl. Kantonsstrasse)</u> - <u>Berücksichtigung ortsbaulicher und architektonischer Anforderungen (u.a. gegenüber der Kantonsstrasse bestehende dichte Bebauung), welche der Gestaltung des nordseitigen Ortseingangs von Jonen Rechnung trägt.</u> - <u>Qualitativ hochstehende Gestaltung der Fassaden gegenüber der Kantonsstrasse und dem Kulturland. Verhinderung abweiser, geschlossener (Fenster, Loggias, etc.) Strassenfassaden.</u> - <u>Prüfen einer gesamtheitlichen Lösung hinsichtlich Erschliessung und Parkierung</u> - <u>Gewährleistung der Anbindung des Langsamverkehrs aus den angrenzenden und neu entstehenden Quartieren zur Bushaltestelle „Radmühle“.</u>
		Gestaltungsplangebiet Chriesiweg (neu)	⁴ <u>Für das Gestaltungsplangebiet „Chriesiweg“ gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan „Chriesiweg“, vom Gemeinderat beschlossen am 17.05.2005 (SNV rev. am 23.09.2013).</u>
		Gestaltungsplangebiet Ruetig (neu)	⁵ <u>Für das Gestaltungsplangebiet „Ruetig“ gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan „Ruetig“, vom Gemeinderat beschlossen am 02.07.2007.</u>
		Gestaltungsplangebiet Sonnenrain	⁶ <u>Für das Gestaltungsplangebiet „Sonnenrain“ ist keine Aufteilung des Perimeters zulässig.</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		(neu)	<p>Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist <u>zwingend ein Wettbewerb durchzuführen. Es gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Ortsbaulich und architektonisch gute Einfügung in das Gelände, mit besonderer Rücksichtnahme auf den nahegelegenen Dorfkern und die kommunal geschützten Gebäude (Villa Aurora)</u> - <u>Auf die Überbauung und das Angebot in der Umgebung abgestimmte Gestaltung der Frei- und Grünräume</u> - <u>Angemessene Berücksichtigung des sensiblen Raums entlang des Gewässers in der Planung sowie der Strassenlärmsituation der Kantonsstrasse</u> - <u>Angemessener Umgang mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS insbesondere freiräumliche Interessen (u.a. im Übergangsbereich zum Gewässerraum bzw. zur Freifläche des Schulareals)</u>
		Gestaltungsplangebiet Wigass (neu)	<p>⁷ <u>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:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Gute Einordnung der Überbauung in den Übergangsbereich zwischen Dorfkern und Wohnzone, so dass der Dorfkernrand klar ablesbar bleibt.</u> - <u>Neubauten haben auf die kommunal geschützten Gebäude besondere Rücksicht</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p>zu nehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Besondere Rücksichtnahme auf die bebaute Umgebung, insbesondere das Areal der Kirche</u> - <u>Einbezug des Strassenraums der Kantonsstrasse sowie der Strassenlärmsituation in das Nutzungs-, Bbauungs- und Erschliessungskonzept</u> - <u>Angemessener Umgang mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS (u.a. freiräumliche Interessen)</u>
		Gestaltungsplangebiet Radmühle (neu)	<p>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 <u>zonengemässen Grundmassen abgewichen werden.</u></p> <p>Für das Gestaltungsplangebiet „Radmühle“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Auf die angrenzende offene Landschaft abgestimmte Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume am Siedlungsrand</u> - <u>Angemessene Höhengestaltung der Bauten gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet</u> - <u>Qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung unter Einbezug der Grünzone</u> - <u>Rationelle Erschliessung</u>
		Gestaltungsplangebiet Wildtierkorridor - Siedlungstrenngürtel (neu)	<p>⁹ Für das im Kulturlandplan gekennzeichnete <u>Gestaltungsplangebiet „Wildtierkorridor – Siedlungstrenngürtel“</u> gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan <u>„Wildtierkorridor - Siedlungstrenngürtel“, vom</u></p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			Gemeinderat beschlossen am 13.12.2004.
			§ 6
		Mehrwertabgabe (neu)	¹ Bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwertes.
			§ 7
		Weitere Planungsinstrumente (neu)	¹ Bei Bauprojekten ab einer anrechenbaren Landfläche von 1'000 m ² ist, ausgenommen in den Kernzonen, zwingend ein unabhängiges Gutachten vorzulegen, das <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. 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 59 Abs. 2.
		(neu)	² Die Inventare (Natur- und Landschaftsinventar, etc.) und Grundlagenpläne (Gefahrenkarte Hochwasser, genereller Entwässerungsplan, etc.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
		(neu)	³ Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) orientiert über die angestrebte räumliche Struktur und die baukulturellen Werte der Gemeinde.
		(neu)	⁴ Die zusätzlichen Planungsinstrumente wer-

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			den vom Gemeinderat angeordnet. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.
		(neu)	⁵ Die Gemeinde unterstützt die Bauherrschaft und die Projektverfassenden bei Bauprojekten in beratender Hinsicht. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

3. Zonenvorschriften		3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen		3.1 Bauzonen	
	§5		§ 8
Bauzonen	¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:	Bauzonen	¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Geltende BNO										
Bauzonen		Voll- geschos- se	Ausnüt- zungszif- fer	Baumass Ziffern	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Gebäude- länge (max.)	Empf- indlich- keitsstufe (ES)
							klein	gross		
Wohnzone 2A	W2A gelb	2	0.35	[m3]	[m]	[m]	4	8	[m]	II
Wohnzone 2B	W2B orange	2	0.40		7.5	10.5	4	8	30	II
Kernzone	K braun	2 [3]								III
Wohn- /Gewerbe- zone	WG fuchsia	2	0.6		8.5	11.5	4	8	40	III
Gewerbe- zone	G violett	2		5	10.0	12.0	4	8		III
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ÖBA grau	3		5						II

Revidierte BNO												
Bauzonen		Voll- ge- schosse	Ausnüt- zungszif- fer	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Grenzabstand		Gebäude- länge (max.)	Empf- indlich- keitsstufe (ES)	Zonenvor- schriften		
						max.	gross					
Kernzone 1	K1 braun	2 [3]	<u>x, gemäss §§ 9, 10 BNO</u>								III	§§ 9, 10
Kernzone 2	K2 gelbbraun	2 [3]	<u>x, gemäss §§ 9, 11 BNO</u>								III	§§ 9, 11
Wohnzone	W gelb	2	0.40	Ebene 7.5 Hang 8.0	10.5 Attika 9.5	4	8	30	II	§ 12		
Wohn- und Arbeitszone	WA gelb-violett schräffiert	2	0.60	9.0	12.0 Attika 11.0	4	8	40	III	§ 13		
Arbeitszone	A violett	2	---	10.5	12.5	x	x	x	III	§ 14		
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ÖBA grau	3	<u>gemäss § 15 BNO</u>								III	§ 15
Grünzone	Gr grün	=	<u>gemäss § 16 BNO</u>								II	§ 16

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	² In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.		<i>Anm.: siehe Abs. 3</i>
		(neu)	² Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
		(neu)	³ Folgende Bestimmungen sind bei der Ermittlung der Fassadenhöhe zu beachten: a) Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig. b) Für Gebäude mit Attikageschoss an Hanglagen gilt die Fassadenhöhe talseitig. c) Für Gebäude ausserhalb Hanglagen mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss gilt an dieser Stelle eine um 2m vergrösserte Fassadenhöhe.
			⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.
	³ Wo die Bau- und Nutzungsordnung oder Spezialvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die zonen-gemässe Einzelüberbauung.		⁵ Wo die Bau- und Nutzungsordnung oder Spezialvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die zonen-gemässe Einzelüberbauung.

	§6		
Wohnzonen W2A und W2B	¹ Die Wohnzone W2A ist für freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Doppel-einfamilienhäuser vorgesehen.		<i>Anm.: Reihenfolge Zonenvorschriften geändert. Wohnzone neu in § 12</i>
	² Neben den in der W2A zulässigen Bauten sind in der Wohnzone W2B auch Reiheneinfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, die im Erscheinungsbild den		<i>Anm.: Reihenfolge Zonenvorschriften geändert. Wohnzone neu in § 12</i>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	Quartiercharakter beachten, zulässig.		
	³ Nicht störende Betriebe sind zugelassen.		<i>Anm.: Reihenfolge Zonenvorschriften geändert. Wohnzone neu in § 12</i>
	§7		§ 9
Kernzone	¹ Die 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - störende Reklamen und Schriften - Dacheinschnitte. 		Kernzonen
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.		² <u>Bauvorhaben in den Kernzonen müssen sich positiv ins im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragenen Dorfbild einfügen.</u>
			³ Der vollständige oder teilweise Abbruch von bestehenden Gebäuden oder von für das Orts-

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p>bild und den Raum prägenden Elementen des Aussenraums (bauliche und natürliche Elemente) kann nur zusammen mit deren Ersatz bewilligt werden. Von diesem Grundsatz kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich bessere Lösung entsteht.</p>
			<p>⁴ Wird ein bestehendes Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, ist die Gesamtwirkung unter Wahrung der Anforderungen an das Ortsbild zu stärken. Unter der Voraussetzung einer sehr guten architektonischen Qualität und verbesserten Eingliederung in das charakteristische Ortsbild kann der Gemeinderat eine angemessene Erweiterung gegenüber dem Vorbestand bewilligen.</p>
Beratung, Projektanmeldung	<p>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).</p>		
		Freiraum (neu)	<p>⁵ Die Sichtbezüge zwischen dem öffentlichen Raum (Strassenraum) und dem privaten Bereich sind zu gewährleisten. Bauliche Einfriedungen und Sichtschutzhecken sind zurückhaltend zu gestalten. Durchsichten sind zu ermöglichen. Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 120cm zulässig. Davon ausgenommen sind locker gepflanzte Grünstrukturen mit unterschiedlichen Höhen und einheimischen Gehölzen. Eine hochstämmige Bepflanzung</p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p><u>muss auch über unterirdischen Bauten möglich sein. Versiegelte Flächen und spärlich oder nicht bepflanzte Flächen ohne ökologischen Nutzen sind auf das Notwendige zu beschränken. Versickerungsfähige Beläge sind anzustreben. Verkehrswege und Abstellplätze für den motorisierten Verkehr sind flächenmässig zu minimieren und zurückhaltend zu gestalten. Die Biodiversität ist aktiv zu fördern, Steingärten sind nicht zugelassen.</u></p>
			<p>⁶ Solaranlagen (elektrische und thermische Energie) sind bewilligungspflichtig und dürfen die Wirkung des Objekts sowie eine homogene Gesamtwirkung des Daches nicht nachteilig beeinflussen.</p>
	<p>⁴ Die bestehende Geschossigkeit ist zu beachten. Bei nachweislich guten Lösungen sind für Ersatz- und Neubauten drei Geschosse zulässig.</p>		<p>(neu)</p> <p>⁷ <u>Die Gemeinde fördert die Erhaltung und qualitätsvolle Entwicklung des Ortsbildes mittels einer Fachberatung. Bauvorhaben sind frühzeitig mittels skizzenhafter Darstellungen der Projektidee mit der Gemeinde zu koordinieren.</u></p>
Dachform, Dachaufbauten, Dacheindeckung	<p>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 m² zulässig. Zur Belichtung des Dachgeschosses ist rittlings auf dem First eine Lichtquelle mit höchstens 1/3 der Fas-</p>		<p>⁸ Alle sichtbaren Bauelemente, Materialien und Farben, unterliegen der Bewilligungspflicht. Störende Reklamen und Schriften, Parabolspiegel sind untersagt.</p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	sadenlänge 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 wohngyienischen Anforderungen erfüllt werden.			
Materialien	⁸ Alle sichtbaren Bauelemente, Materialien und Farben, unterliegen der Bewilligungspflicht.			
Sonnenkollektoren/Antennen/Parabolspiegel	¹⁰ Auf Hauptdächern sind sichtbare Kollektoren und Solarzellen nicht zulässig. Antennen und Parabolspiegel sind nicht zulässig.			
				§ 10
			Kernzone <u>1</u> <u>K1</u>	¹ <u>Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortskerns sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder ortsgestalterisch wertvoller Gebäude, Gebäudegruppen und Freiräume.</u>
				² <u>Gebäude sind mit ihren für das Ortsbild wichtigen Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten. Ein Abbruch kann nur unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p>a.) Die Gebäude sind für das aktuelle und das im ISOS beschriebene Ortsbild unwesentlich</p> <p>b.) Der Aufwand für die Sanierung ist hinsichtlich Zustands der Substanz oder der weiteren Nutzungsmöglichkeit unzumutbar.</p> <p><u>Über den Abbruch befindet der Gemeinderat auf Grundlage der Beurteilung durch die Kommission nach § 59 Abs. 2. Die Beurteilung hat nebst der Bewertung obiger Kriterien eine Bestandesaufnahme der Situation zu beinhalten.</u></p>
			<p>³ <u>Das für den Ortsteil typische bestehende, feinmaschige, ortsspezifische und nicht ausgebaute Wegnetz ist in seiner Form zu erhalten und in Planungen zu berücksichtigen.</u></p>
			<p>§ 11</p>
		Kernzone <u>2</u> <u>K2</u>	<p>¹ <u>Die Kernzone K2 bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortskerns mit seinen wertvollen Gebäudegruppen und Freiräumen.</u></p>
			<p>² Bauten haben sich hinsichtlich Ihrer Körnigkeit, Bebauungsdichte und den ortsbaulich prägenden Zwischenräumen am historischen Bestand zu orientieren. Eingeschossige Wohnbauten und Einfamilienhäuser sind unerwünscht.</p>
			<p>§ 12</p>
		Wohnzone	<p>¹ <u>Die Wohnzone dient dem Wohnen. Nicht</u></p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			W <u>störendes Gewerbe ist zugelassen.</u>
			² <u>Die Wohnzone ist für freistehende Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.</u>
	§8		§ 13
Wohn- /Gewerbezone WG	¹ Die 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		Wohn- und <u>Arbeitszone</u> WA ¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal <u>500 m² Verkaufsfläche</u> bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.
	² Reine Wohn- oder Gewerbebauten sind nicht gestattet.*		<i>(bereits in alter BNO mit Teiländerung gestrichen)</i>
	§9		§ 14
Gewerbezone	¹ Die 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.		<u>Arbeitszone</u> A ¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Mässig störende Betriebe sind zulässig. Betriebsbedingter Wohnraum ist zugelassen.
			² <u>Reine Lagerbauten sind nicht zulässig.</u>
	² Die bauliche Gestaltung beachtet den Ortsbild- und Landschaftsschutz.		³ Die bauliche Gestaltung beachtet den Ortsbild- und Landschaftsschutz.
	³ Mässig störende Betriebe sind zulässig.		<i>Anm.: in Abs. 1 eingearbeitet</i>
	⁴ 12 % der Landfläche sind als Grünbereich zu gestalten.		⁴ <u>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 ex-</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			tensiv zu begrünen. Als Bedingungen gilt die Norm SIA 312. Die Grünflächenziffer hat im Minimum 0.12 zu betragen.
	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.		Anm.: entfällt, da privatrechtlich gesichert
	§10		§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, den öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA (sinngemäss)
	² Der 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.		² Der Gemeinderat bestimmt die Bauweise und Baumasse. _____ Bauten haben einen Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe , im Minimum aber 4 m, einzuhalten.
		(neu)	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.
	³ Erschliessung, Parkierung und Emissionen haben auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.		(übergeordnet bereits abgedeckt)
	§11		§ 16
		Grünzone Gr (neu)	¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, der Gliederung des Baugebiets, der Erhaltung von Lebensräumen von Pflanzen und

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<u>Tieren innerhalb des Siedlungsgebiets oder dem Schutz bzw. der Freihaltung der Umgebung von Schutzobjekten.</u>
Grünzone	¹ Die Grünzone ist von Hochbauten frei zu halten.		² Die Grünzone ist von allen <u>Bauten</u> 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.		<i>(im Sinne des Schutzes der Grünzone, wird diese Besonderheit nicht mehr weiter angestrebt)</i>
	³ Spazierwege, Erholungsanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, sind zugelassen.		³ In der Grünzone können Spazierwege, Erholungsanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, zugelassen werden.
3.2 Landwirtschaftszonen		3.2 Landwirtschaftszonen	
	§12		§ 17
Landwirtschaftszone	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.	Landwirtschaftszone	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion ____ bestimmt.
		(neu)	² <u>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</u>
	² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderung) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.		<i>(weggelassen)</i>
	§13		§ 18
Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	¹ Für 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 Umgebungsbepflanzung ins	Bauten in der Landwirtschaftszone	¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich <u>unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	Landschaftsbild einzufügen.		Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie <u>Bepflanzung gut in die Landschaft</u> einzufügen.
Baumasse	² Für 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.		² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden <u>Baumasse, und Abstände</u> 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.
	³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
3.3 Schutzzonen		3.3 Schutzzonen	
			§ 19
		Naturschutzzone im Kulturland	¹ <u>Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</u>
			² <u>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.</u>
			³ <u>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</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p><u>ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.</u></p>
			<p><u>⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</u></p>
			<p><u>⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten</u> b) <u>für die Überwachung</u> c) <u>für wissenschaftliche Untersuchungen</u> d) <u>für geführte Exkursionen</u> e) <u>für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag</u> <p><u>Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</u></p>
			<p><u>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.</u></p>
			<p>⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO													
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Schutzziel</th> <th>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</th> <th>Bezeichnung im Nutzungsplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Magerwiesen, Trocken-, Halbtrockenstandorte</td> <td>Erhaltung, Pflege und <u>Förderung</u> der typischen, auf den Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.</td> <td>Keine Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiese beeinflussen. Wiesen jährlich <u>einmal</u> mähen. Die Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine Beweidung ist nicht gestattet.</td> <td>Schraffur gelb</td> </tr> <tr> <td>Nassstandort</td> <td>Erhaltung, Pflege und <u>Förderung</u> 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.</td> <td><u>Kein Betreten, keine Beweidung</u> <u>Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmaßnahmen).</u></td> <td>Schraffur türkis</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan	Magerwiesen, Trocken-, Halbtrockenstandorte	Erhaltung, Pflege und <u>Förderung</u> 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 <u>einmal</u> mähen. Die Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine Beweidung ist nicht gestattet.	Schraffur gelb	Nassstandort	Erhaltung, Pflege und <u>Förderung</u> 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.	<u>Kein Betreten, keine Beweidung</u> <u>Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmaßnahmen).</u>	Schraffur türkis
Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan												
Magerwiesen, Trocken-, Halbtrockenstandorte	Erhaltung, Pflege und <u>Förderung</u> 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 <u>einmal</u> mähen. Die Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine Beweidung ist nicht gestattet.	Schraffur gelb												
Nassstandort	Erhaltung, Pflege und <u>Förderung</u> 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.	<u>Kein Betreten, keine Beweidung</u> <u>Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmaßnahmen).</u>	Schraffur türkis												
	§ 14														
Magerwiesen, Trocken-, Halbtrockenstandorte	¹ Magerwiesen (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.		<i>(in § 19 eingearbeitet)</i>												
	² Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiese beeinflussen, sind nicht gestattet.		<i>(in § 19 eingearbeitet)</i>												
	³ Die Wiesen sind jährlich nach der Gräserblüte zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine Beweidung ist nicht gestattet.		<i>(in § 19 eingearbeitet)</i>												

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	⁴ 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.		(in § 19 eingearbeitet)
	§15		
Uferschutz	¹ Als Uferschutz gilt beidseits aller Gewässer ein Streifen von 3.0 m ab Oberkante der Uferböschung. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Düngemitteln, 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.	Anm.: entfällt, da neu Gewässerraum definiert	(in § 19 eingearbeitet)
	² Ab der Brücke Mattenhofstrasse sind entlang der Jonen bis zur Einmündung in die Reuss auf einer Breite von mind. 10 m Gewässerrenaturierungen vorzusehen.	Anm.: wird weggelassen, da Gewässerraum ausgeschieden	(in § 19 eingearbeitet)
3.4 Überlagerte Schutzzonen / Objekte		3.4 Überlagerte Schutzzonen _____	
	§16		§ 20
Naturschutzzone im Wald	¹ Die im Kulturlandplan durch Schraffur bezeichneten Naturschutzzonen im Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	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)

Rechtskräftige BNO		Neue BNO																	
			sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).																
	² Die 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 m ³ durch den zuständigen Revierförster angezeichnet werden.	<i>(wird weggelassen)</i>																	
		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 Waldgesellschaften ¹ sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ausprägung / Bezeichnung</th> <th>Schutzziele</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> <th>Bezeichnung im Nutzungsplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzzone Wald</td> <td>Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums</td> <td>Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung</td> <td>N</td> </tr> </tbody> </table>	Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan	Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N								
Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan																
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N																
		⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ausprägung / Bezeichnung</th> <th>Schutzziele</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> <th>Bezeichnung im Nutzungsplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Nassstandorte:</td> </tr> <tr> <td>Waldgrube Goom</td> <td>Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen.</td> <td>Unbestockte Flächen regelmässig pflegen resp. zurückschneiden. Innerer Waldrand stufig zurückschneiden</td> <td>G</td> </tr> <tr> <td>Weierbiotop Neumatt</td> <td>Erhalt seltener und gefährdeter Arten sowie wertvoller Strukturen.</td> <td>Ufersaum regelmässig zurückschneiden. Weiher bei starker Verlandung ausbaggern.</td> <td>W</td> </tr> </tbody> </table>	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. Weiher bei starker Verlandung ausbaggern.	W
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. Weiher bei starker Verlandung ausbaggern.	W																

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

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
		Feuchtbiodot Birri	Erhalt seltener und gefährdeter Arten sowie wertvoller Strukturen.
		Altholzbestand aufrichten	F
			§ 21
		Ensembleschutz (neu)	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 (neu)	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.
	§17		§ 22
Landschaftsschutzzone	¹ Die 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.	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 bestimmt sich nach § 12 Abs. 1.		² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den im Absatz 3 und 4 genannten Ausnahmen

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), sowie Aufforstungen und <u>länger als drei Monate dauernde Abdeckungen</u> verboten.
	³ Kleinere 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.		³ <u>Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.</u> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (<u>Witterungsschutzanlagen, usw.</u>), die der Bewirtschaftung dienen sowie <u>weitere</u> Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, <u>Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches</u> können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. <u>Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol „L“ bezeichneten Standorten bewilligt werden.</u>
		Wildtierkorridor (neu)	⁴ <u>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.</u> <u>Bauten und Anlagen, welche den freien Wild-</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p><u>tierdurchgang verhindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 48 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.</u></p>
			§ 23
		Gewässerraum/ Gewässerraumzone (neu)	¹ <u>Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</u>
		(neu)	² <u>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.</u>
		(neu)	³ <u>Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite sowie stehenden Gewässern mit einer Wasseroberfläche ab 0.5 ha gilt die ausgeschiedene Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- resp. Kulturlandplan.</u>
		(neu)	⁴ <u>Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			mit einer Gerinnesohle von 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.
			§ 24
		Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern (neu)	¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m 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 <i>(neu; vorher in Überlagerten Schutzzonen/Objekte)</i>	
	§ 18		§ 25
Naturobjekte	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang III aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.	Naturobjekte	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:		² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Rechtskräftige BNO				Neue BNO			
Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen / Nutzungseinschränkungen	Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen / Nutzungseinschränkungen
Auen von Nationaler Bedeutung	Hefti	Auenwald mit alten Silberweiden und hohen Eichen und Totholzanteil	Gemäss Konzept Auenschutzpark	Auen von Nationaler Bedeutung	Schutzobjekt 1.1.1 (insb. Gebiet Hefti)	Auenwald mit alten Silberweiden und hohen Eichen und Totholzanteil	Gemäss Konzept Auenschutzpark
Naturschutz im Wald	Jonental, 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.	<i>Anm: Ist in § 21 bereits vorhanden.</i>			
Hecken, Feld- und Ufergehölz	grüne Hecken-signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Gehölz und Kulturland - Artenreichtum	- 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.	Hecken, Feld- und Ufergehölz	grüne Linie	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Gehölz und Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen oder abschnittsweise auf den Stock setzen (<u>max. 1/3 pro Jahr</u>) - Rodung nur mit Bewilligung des GR möglich. Ersatz an geeigneter Stelle als Voraussetzung - <u>Keine Bauten, Ablagerungen und Depots</u> sowie kein Düngen (oder diesem gleichgestellte Erzeugnisse wie Hofdünger, Klärschlamm) innerhalb des Pufferstreifens von 3m um die Hecken.
Geschützter Waldrand	Generelle Gültigkeit		- 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)	Waldränder	braun schraffiert		- 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	- Uferschutz gemäss § 15 - Abschnittsweise Neubestockungen anstreben	Bäche	blaue Linie	Erhaltung der Fließgewässer	- Uferschutz gemäss § 23 BNO - Abschnittsweise Neubestockungen anstreben
Weiher, Feuchtgebiete	roter Punkt	Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes einheimischer Pflanzen und Tiere	- Belichtung und öffentlicher Zutritt sind mit geeigneten Massnahmen im Sinne des Schutzzweckes zu regulieren - Verlandung verhindern	Weiher, Feuchtgebiete	<u>blaue Fläche</u>	Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes einheimischer Pflanzen und Tiere	- <u>Uferschutz gemäss § 23 BNO</u> - Belichtung und öffentlicher Zutritt sind mit geeigneten Massnahmen im Sinne des Schutzzweckes zu regulieren - Verlandung verhindern - <u>Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</u>
Einzelbaum	grüner Punkt	siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen	Einzelbaum	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen
Natürliche geologische Aufschlüsse, Erratiker	schwarzer Stern	siedlungs- und landschaftsprägendes Naturobjekt von besonderem naturkundlichem oder symbolischem Wert	darf weder beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden				

Rechtskräftige BNO	Neue BNO				
		Natürliche geologische Aufschlüsse, Erratiker	<u>roter Punkt (Inv. Nr. 3.7.1, 3.7.3, 3.7.4)</u>	<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"> - <u>Geologische Schutzobjekte sind freizuhalten</u> - Sie dürfen weder beschädigt noch verändert _____ werden - <u>Überwuchern durch Gebüsch oder hohe Krautpflanzen ist durch periodisches Säubern zu verhindern</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	³ Für 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.		<i>Anm.: nicht übernommen. Standorte wurde mit Landschaftsgestaltungsplan abgestimmt.</i>
			§ 26
		Gebäude mit Substanzschutz <i>Anm.: gemäss § 34 Abs. 3 der bestehenden BNO</i>	¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rosarot bezeichneten Gebäude <u>sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert</u> . Sie sind in ihrer Substanz geschützt und zu erhalten (Abbruchverbot, kommunaler Substanzschutz). <u>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.</u>
		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. <u>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 ab-</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			gewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gebäude mit Volumenschutz, welche in einer anderen Bauzone liegen, dürfen in ihren Ausmassen 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.
		<u>Beiträge Substanzschutz</u>	³ Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement.
	§ 19		§ 27
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 sonst wie beeinträchtigt werden.	Kulturobjekte	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.
			§ 28
		Wiederherstellungspflicht (neu)	¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwarlosen lässt, ist zur Wiederher-

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			stellung auf eigene Kosten verpflichtet.
			3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG (neu; vorher in Überlagerten)
			§ 29 ²
		Weilerzone	¹ Für die Weilerzonen gelten die Bestimmungen gemäss Anhang 2 (Rechtskräftige Vorschriften zur Weilerzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung vom 3. Juni 2002 (inkl. Ergänzung vom 19. Mai 2008))
	§ 19bis		
Siedlungstrenngürtel/ Wildtierkorridor	¹ Der im Plan festgelegte Bereich Siedlungstrenngürtel / Wildtierkorridor ist zu erhalten und in seiner Funktion aufzuwerten.		Anm.: siehe § 22
	² Die Massnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit und Offenhaltung der Siedlungslücke sind mit Gestaltungsplänen eigentumsverbindlich zu sichern. Die Koordination mit den Nachbargemeinden ist zwingend.		Anm.: siehe § 22
	³ Die Bebauung der neueingezonten Flächen im Gebiet "Maiacher / Chriesiweg" ist erst nach Rechtskraft des angrenzenden Gestaltungsplanes gemäss Abs. 2 zulässig.		Anm.: entfällt aufgrund erarbeiteter Gestaltungspläne
Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG			
	§ 20		
Materialabbauzone	¹ Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von		Wird weggelassen

² Kapitel 3.6 der BNO und § 29 zur Weilerzone sind kein Genehmigungsinhalt, sondern orientierend dargestellt. Die Weilerzonenvorschriften vom 3. Juni 2002 (inkl. Ergänzung vom 19. Mai 2008) bleiben rechtskräftig und sind in Anhang 2 der vorliegenden BNO abgebildet.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	Rohmaterial (Kies und Sand) und dessen Verwendung in der näheren Region bestimmt.			
	² Der 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.			
	³ Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die vorgesehene Nachnutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszone.			
	⁴ Bauten, in der Regel gedeckte Unterstände für Maschinen und Infrastrukturanlagen sind nutzungsbezogen unter Abwägung öffentlicher und privater Interesse gestattet.			
	⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.			
	⁶ Die Nachnutzung der mit Material aus der näheren Region aufgefüllten Flächen ist die Landwirtschaft.			
	§ 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			

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	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 Stallscheunen	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			

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen höchstens 0.5 m2 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 BNO		Neue BNO	
Definitionen		4. Baubegriffe und Messweisen	
Ausnützung		4.1 Ausnützung	
	§ 22		§ 30
Ausnützung von Dach und Untergeschossen	Dach- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.	<u>Anrechenbarkeit</u> Dach- und Untergeschosse	¹ Dach-, <u>Attika-</u> und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossfläche zur Berechnung der Ausnützungsziffer.
Abstände		4.2 Abstände	
	§ 24		§ 31
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.	<u>Grenz-</u> und Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	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.
	§ 25		§ 32
Abstand gegenüber Kulturland	¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe, minimale Grenzabstand einzuhalten.	Abstand gegenüber Kulturland	¹ Für unbewohnte Klein- und Anbauten, <u>ein-schliesslich Kleinstbauten, gilt ein Abstand von mindestens 2 m gegenüber dem Kulturland.</u>
	² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).		² Diese Grenzabstände können weder aufgehoben noch reduziert werden ____.
			§ 33
		Abstand und Höhe Stützmauern	¹ <u>Stützmauern sind auf eine Höhe von maximal 1.20 m zu beschränken.</u> Innerhalb des Baugebiets (ausgenommen gegenüber Bauzonengrenze) dürfen sie an die Grenze gestellt werden. <u>Höhere Stützmauern müssen gestaffelt erstellt werden.</u> Die Mehrhöhe muss um das

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			§ 36
		Abgrabungen (neu)	¹ <u>Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 7m Breite zulässig.</u>
			² <u>In den Kernzonen sind Abgrabungen nicht zulässig. Vorbehalten bleiben Abgrabungen für sorgfältig gestaltete Zufahrten zu Unterniveaugaragen sowie Haus- und Kellerzugänge.</u>
			§ 37
		Gebiet mit Möglichkeit für Aufschüttung (neu)	¹ <u>In dem im Bauzonenplan dargestellten Gebieten 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 gilt das neue Niveau nach Aufschüttung.</u>
			§ 38
		Parzellierung (neu)	¹ <u>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,</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			resultierenden Teilparzelle).
5 Bauvorschriften		5. Bauvorschriften	
Erschliessung		5.1 Erschliessung	
			§ 39
		Im öffentlichen Interesse liegende Anlagen (neu)	¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sind Sache des Gemeinderats.
	§ 27		§ 40
Anordnung der Garagen und Abstellplätze	¹ Garagen 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.	Anordnung der Garagen und Abstellplätze	¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm, Abgasen <u>und Licht</u> möglichst entzogen sind. ____.
		(neu)	² Bei Mehrfamilienhäusern in der Wohnzone <u>und den Kernzonen</u> sind die für die <u>Bewohnerschaft erforderlichen Abstellplätze in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen.</u>
	² Der 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.		³ Der Garagenvorplatz muss, <u>ausgenommen in den Kernzonen</u> , 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.
			§ 41
		<u>Parkfelder-Angebot Personenwagen</u> (neu)	¹ Soweit <u>nachfolgend keine abweichenden Regelungen zum Parkfelder-Angebot für Personenwagen gemacht werden, gelten die</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			Richtwerte gemäss SN 40 281.
		(neu)	² Im Einzelfall kann der Gemeinderat in begründeten Fällen für Bewohner bis zu 1.5 Parkfelder pro 100 m ² anrechenbare Geschossfläche bzw. 1.5 Parkfelder pro Wohnung verlangen.
Technische Bauvorschriften		5.2 Technische Bauvorschriften	
	§ 28		§ 42
Allgemeine Anforderungen	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.	Allgemeine Anforderungen	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. <u>Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.</u>
	² Der Gemeinderat kann, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, auf Kosten der Geschwister statische Berechnungen und Materialuntersuchungen zum Nachweis der Festigkeit des Schallschutzes sowie der Feuer- und Unfallsicherheit verlangen.		² Der Gemeinderat kann, <u>wenn nötig</u> , auf Kosten der <u>Bauherrschaft</u> eine Begutachtung sowie ein Nachweis durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern. _____
	§ 29		§ 43
		Sicherheits- und Schutzvorkehrungen (neu)	¹ <u>Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben, etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.</u>
Baulücken	Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden		² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	Weisungen.		
		(neu)	³ <u>Öffentliche Einrichtungen, wie Teile der Versorgungsbetriebe und öffentliche Verkehrsanlagen, sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.</u>
		(neu)	⁴ <u>Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.</u>
	§ 30		§ 44
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.	Benützung des Öffentlichen Eigentums	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 <u>Bewilligung</u> einzuholen.
	§ 31		
Baugrund, Unterkellerung	¹ Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nötigenfalls zu entwässern und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.	Baugrund, Unterkellerung	<i>Anm.: muss aufgrund der heutigen Baustandards nicht mehr in der BNO geregelt werden.</i>
	² Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen isoliert sein.		<i>Anm.: muss aufgrund der heutigen Baustandards nicht mehr in der BNO geregelt werden.</i>
Wohnhygiene		5.3 Wohnhygiene	
			§ 45
		Ausrichtung der Wohnungen	¹ <u>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nut-</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			(neu) zung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen.
	§ 32		§ 46
Bezug 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.	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, _____ die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.
			§ 47
		Balkone (neu)	¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
		(neu)	² In den Kernzonen K1 und K2 kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.
Ausstattung		5.4 Ausstattung	
			§ 48
		Velos, Kinderwagen	¹ Zu jedem Mehrfamilienhaus sind <u>genügend grosse, gut zugängliche</u> (ebenerdig oder über Rampen) und <u>abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. Mindestens 20 % der erforderlichen Velo-Abstellplätze sind oberirdisch zu erstellen.</u>
			§ 49
		Spielplätze und Erho-	¹ Die Grösse der Spielplätze und Erholungsan-

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
			lungsanlagen	lagen hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. <u>Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</u>
				² Die Erstellung von Spielplätzen in Abstimmung mit geplanten und vorhandenen Einrichtungen in der näheren Umgebung ist erwünscht. <u>Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kinder die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</u>
				³ Für die Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute massgebend.
	§ 33			
Mehrfamilienhäuser	Bei Mehrfamilienhäusern gelten zum Schutz der Bewohner die folgenden Vorschriften: - 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. Schutzvorschriften		
Ortsbild- und Denkmalschutz		6.1 Ortsbild und Denkmalpflege		

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	§ 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.			<i>Anm.: Die entsprechende Vorgabe ist plus/minus gleich in § 42 BauG enthalten. Deshalb hier nicht so detailliert wiederholen.</i>
Eingliederungsgebot	² Alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen, insbesondere am Gebäude, haben sich in Bezug auf Stellung, Form, Staffelung 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.			
	³ Im 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.Denkmalerschutz a) Rot bezeichnete Bauten sind kantonal geschützt (vergl. DSD) Kommunaler Substanzschutz 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 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 gesi-			<i>Anm.: siehe § 26</i>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	<p>chert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden.</p> <p>Kommunaler Volumenschutz (V2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
				§ 50
			Allgemeine Anforderungen und Eingliederungsgebot	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. ____
			(neu)	² <u>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien gemäss § 15e Abs. 1 BauV.</u>
			(neu)	³ <u>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</u> a) <u>Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen;</u> b) <u>Vorschläge zur besseren Einordnung unter-</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<p><u>breiten;</u></p> <p>c) <u>In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;</u></p> <p>d) <u>Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;</u></p> <p>e) <u>Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</u></p>
		Terrainveränderungen (neu)	<p>⁴ <u>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.</u></p>
	§ 35		§ 51
Dachgestaltung	¹ Das gleichschenklige Schrägdach ist für Hauptbauten die Regel (Ausnahme Gewerbezone).	Dachgestaltung	¹ <u>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.</u>
		(neu)	² <u>Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² extensiv zu begrünen.</u>
Schrägdächer	² Die Neigung der Dachflächen soll das quartierübliche Bild bewahren.		<i>(passende Alternativlösungen sollen nicht verhindert werden)</i>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
Dachaufbauten	³ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.		
		<u>Dachdurchbrüche</u> (neu)	³ Für Dachdurchbrüche gelten die Vorschriften gemäss § 24 BauV.
		(neu)	⁴ In den Kernzonen Dachdurchbrüche auf ein Minimum zu beschränken. Die Dachgeschosse sind nach Möglichkeit weitgehend über die Giebelfassaden zu belichten. Dacheinschnitte sind generell und Dachflächenfenster auf der zweiten Dachebene verboten. Das Dach hat ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten und hat mit den darunterliegenden Fassaden zu harmonisieren.
	§ 36		§ 52
Aussenraumgestaltung	¹ Das 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.	Aussenraumgestaltung	¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarschaft, das Strassen-, Quartier-, Orts-, und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigen.
			² Versiegelte Flächen und spärlich oder nicht bepflanzte Flächen ohne ökologischen Nutzen sind auf das Notwendige zu beschränken. Versickerungsfähige Beläge sind anzustreben.
	² Wer 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		

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
	sein, dass bepflanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind.			
	³ Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu halten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.			
	⁴ Die 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.			³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes <u>und sind im Bauseuch auszuweisen</u> . Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
	§ 37			
Aussenantennen /Parabolspiegel	Alle Aussen- und Funkantennen, Parabolspiegel (Fläche grösser 0.5 m ²) und Empfangs- und Sendeanlagen sind bewilligungspflichtig und müssen sich in das Quartier- und Landschaftsbild einordnen.			<i>(weggelassen, da heute und in Zukunft untergeordnetes Thema)</i>
Umweltschutz		6.2 Umweltschutz		
	§ 38			§ 53
Verbot übermässiger Einwirkungen	¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der vorgeschriebenen Zonennutzung.		Verbot übermässiger Einwirkungen	¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. _____
	² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und			² Verboten sind insbesondere alle schädlichen

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub und Strahlen.		und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub und Strahlen.
	³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch, betrieblich und wirtschaftlich möglich ist.		³ <u>Es sind</u> alle ____ baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich <u>möglich</u> und wirtschaftlich <u>tragbar</u> 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.		<i>Wird weggelassen</i>
			§ 54
		<u>Lichtemissionen</u> (neu)	¹ <u>Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig.</u>
		(neu)	² <u>Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.</u>
			§ 55
		Hochwassergefährdetes Gebiet (neu)	¹ <u>Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch die Nachweise gemäss § 36c BauV zu erbringen. Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
			§ 56
		Freihaltezone Hochwasser (neu)	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.
		(neu)	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.
		(neu)	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.
		(neu)	⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen

Rechtskräftige BNO		Neue BNO		
				<u>und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.</u>
			(neu)	⁵ <u>Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,</u> - <u>keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,</u> - <u>der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,</u> - <u>die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und</u> - <u>keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.</u>
				§ 57
			Hochwasser- und Oberflächenwasserschutz (neu)	¹ <u>Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet kann die Baubewilligungsbehörde, 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.</u>
				§ 58
			Materialablagerungen (neu)	¹ <u>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Ar-</u>

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			<u>beitzzone bewilligt werden. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen davon abweichen.</u>
		(neu)	² <u>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.</u>
7 Vollzug, Verfahren		7 <u>Vollzug und</u> Verfahren	
	§ 40		§ 59
Aufsicht	¹ Der Gemeinderat bestellt eine Fachkommission mit beratender Funktion.	Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat <u>kann</u> Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. <u>Er kann für die Prüfung von Gesuchen, für Vollzugskontrollen sowie bei Unstimmigkeiten externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen.</u>
	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.		² Zur fachlichen Prüfung der Gesuche in den Kern- und Weilerzonen sowie Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht setzt der Gemeinderat eine Kommission ein. Sie stellt dem Gemeinderat Antrag. Bei Unstimmigkeiten kann der Gemeinderat, auf Kosten der Bauherrschaft, ein unabhängiges Fachgutachten verlangen. <u>Die Kommission muss mehrheitlich aus ausgewiesenen, qualifizierten Fachleuten (Bauen im Bestand, Architektur, Raumplanung, Landschaftsarchitektur u. dgl.) bestehen.</u> Sie arbeitet nach Pflichtenheft und kann auch für weitere Gesuche und Vollzugskontrollen beigezogen werden.
	³ Durch die Erteilung der Baubewilligung und Aus-		³ Durch die Erteilung der Baubewilligung und

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
	übung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw.		Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw.
	§ 41		§ 60
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.	Baugesuch: Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung	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.
	§ 42		§ 61
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).	Gebühren	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.
	§ 43		§ 62
Vollzugsrichtlinien	Der Gemeinderat erlässt erforderliche Vollzugsrichtlinien, insbesondere zu Fragen von Ortsbild- und Naturschutz. Er kann dies an die zuständigen Kommissionen delegieren.	Vollzugsrichtlinien	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		8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	

Rechtskräftige BNO		Neue BNO	
			§ 63
		<u>Übergangsbestimmung</u> (neu)	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).
	§ 44		§ 64
Aufhebung bisherigen Rechts	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung vom 25. November 1982 und die Änderungen vom 5. Juni 1987 aufgehoben.	Aufhebung bisherigen Rechts	¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none"> - <u>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;</u> - <u>Bauzonenplan vom 3. Juni 2002, sowie die seither erfolgten Änderungen;</u> - <u>Kulturlandplan vom 3. Juni 2002, sowie die seither erfolgten Änderungen, ausgenommen Weilerzone (inkl. der Schutzobjekte gemäss Weilerzonenbestimmungen).</u>
9 Anhang		9 Anhang	

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
2.3.2	Quelle Neumatt
2.3.3	Quelle Jonental
2.3.4	Quelle Bietenried
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
	Nasstandorte
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
		Archäologie
4.3.1		Gräberfeld
4.3.2		Römische Strasse
4.3.3		Plattengrab
4.3.4		Grabhügel
4.3.5		Grabhügel
		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.	Bemerkung zur Revision
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. Objekt Nummerierung ausserhalb Bauinventar durch Gemeinde

Obj.Nr.	Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Parz.-Nr.	Vers.-Nr.	Bemerkungen zur Revision
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	<u>Gasthof zum Kreuz,</u> <u>ehem. Untermühle (1811-12)</u>	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.	Bemerkungen zur Revision
JOSS8	JON908	Ehem. Restaurant zum Löwen (um 1750)	Obschlagenstrasse	457	102	Restaurant ehemals Volumenschutz
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	Ehemals Volumenschutz
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.	Bemerkungen zur Revision
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	Entlassung aus Bauinventar aber Beibehaltung von komm. Schutzstatus
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.	Bemerkungen zur Revision
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 Staldenstrasse 10 Staldenstrasse 12	561 440 439	123A 123B 123C	-
JOVS20	-	Scheune (heute MFH)	Staldenstrasse	1071	134	-
JOVS21	-	Wohnhaus	Lettenstrasse 4	383	51	-
JOVS22	-	Doppelwohnhaus	Winkel 9 Winkel 11	603 475	379 115	-

Anhang 2 Rechtskräftige Bestimmungen zu Volumen- und Substanzschutz in Weilerzonen

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

	§ 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 Stallscheunen	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 Firshöhen 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 Firshöhen 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 zu 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. Ergänzung 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

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

4. Litzli

927	Kornspeicher mit Trotte, 1792 Schopfanbau	Litzli Litzli	162 A 162 B	123 124	Anton Rohrer-Ehrler, Litzli 369 Wilfrid Rüttimann, Zugerstr. 17, 8918 Unterlunkhofen	S
928	Vielzweckbau (Stammhaus des Litzlihofes), 1736/37 Scheune	Litzli	158 A 158 B 158 C 158 D 159	118 120 119 121 121	A: Regula Egli-Hirzel, Litzli 158 A B: Maria Intrass, Litzli 158 B C: Raymond Germann, Jonenthal D: Jakob Rüttimann, Litzli 158 D Jakob Rüttimann, Litzli 158 D	S V2
970	Scheune und Pferdestall		201	92	Fridolin Nietlispach, Grütstrasse 6, Muri	V2
971	Restaurant und Scheune	Litzli	153 / 154	677	Martin Nietlispach, Auwandel 12, Arni	V2
972	Wohnhaus und Scheune	Litzli	155 / 208	102	Max Widler-Wengert, Litzli 155	V2
973	Trotte mit Schopf und Garage		157	117	Albert Blättler, Dorfstrasse 27	V2
974	Wohnhaus Scheune	Litzli	160 161	124	Wilfrid Rüttimann, Zugerstr. 17, 8918 Unterlunkhofen	V2
975	Doppelwohnhaus		163 A 163 B	109 105	Anton Rohrer-Ehrler, Litzli 369 Hugo Hübscher, Litzli 163 B	V2
976	Scheune		164	105	Hugo Hübscher Litzli 163 B	V1
977	Scheune	Litzli	207	125	Jakob Rüttimann-Strieder, Litzli 158 D	V2
979	Schopf / Waschhaus		168	112	Urs Rüttimann, Litzli 167	V2