



**GEMEINDE
WÖLFLINSWIL**

KANTON AARGAU

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung: vom 17. Mai 2013 bis 17. Juni 2013

Vorprüfungsbericht: vom 10. Juli 2013

Öffentliche Auflage: vom 12. August 2013 bis 11. September 2013

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: am 22. November 2013

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

sig. Köbi Brem

sig. Rolf Dunkel

Vom Regierungsrat genehmigt:

26. Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	4
§ 1 BNO	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
2. Raumplanung	4
2.1 Planungsgrundsätze	4
§ 3 Siedlungsentwicklung	4
§ 4 Siedlungsqualität	4
2.2 Sondernutzungsplanung	5
§ 5 Erschliessungs-, Gestaltungsplan	5
3. Zonenvorschriften	5
3.1 Bauzonen	5
§ 6 Zonenübersicht	5
§ 7 Dorfkernzone	6
§ 8 Wohnzone W2	8
§ 9 Wohnzone Hang	8
§ 10 Wohn- und Gewerbezone, Spezialgebiet Mühlmet	8
§ 11 Gewerbezone	8
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
§ 13 Grünzone	9
§ 14 Hochwassergefahrenzone	9
3.2 Landwirtschaftszone	10
§ 15 Landwirtschaftszone	10
§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	10
§ 17 Aufforstungszone Obehof	11
3.3 Schutzzonen	11
§ 18 Magerwiesen	11
§ 19 Naturschutzzone Wald	12
3.4 Überlagerte Schutzzonen	12
§ 20 Landschaftsschutzzone	12
3.5 Schutzobjekte	13
§ 21 Natur- und Kulturobjekte	13
§ 22 Hecken, Ufergehölze	13
§ 23 Schützenswerte Waldränder	13
§ 24 Obstbaumbestände	14
§ 25 Gebäude mit Substanzschutz	14
§ 26 Gebäude mit Volumenschutz	14
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18. RPG	15
§ 27 Deponiezone	15
4. Definitionen	15
4.1 Abstände	15
§ 28 Mehrlängenzuschlag	15
§ 29 Abstand zu MFH	15
§ 30 Abstände gegenüber Gemeindestrassen	16
§ 31 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	16
§ 32 Abstand gegenüber dem Kulturland	16
4.2 Ausnützungszuschlag	16
§ 33 Wintergärten	16
4.3 Arealüberbauungen	17
§ 34 Zonenzulässigkeit	17

4.4	Störmass von Betrieben	17
	§ 35 nicht störend, mässig störend	17
4.5	Verkaufsfläche	17
	§ 36 Nettoladenfläche	17
5.	Bauvorschriften	18
5.1	Anzeigepflicht	18
	§ 37 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	18
5.2	Erschliessung	18
	§ 38 Benützung von Privateigentum	18
	§ 39 Ein- und Ausfahrten	18
5.3	Technische Bauvorschriften	19
	§ 40 Allgemeine Anforderungen	19
	§ 41 Energieeffizienz	19
5.4	Wohnhygiene	20
	§ 42 Ausrichtung der Wohnungen	20
	§ 43 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	20
5.5	Ausstattung	21
	§ 44 Anordnung der Parkplätze	21
	§ 45 Entsorgungsplätze	21
	§ 46 Sicherheit im öffentlichen Raum	21
6.	Schutzvorschriften	21
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	21
	§ 47 Ortsbildschutz	21
	§ 48 Dachgestaltung	22
	§ 49 Umgebungsgestaltung	22
	§ 50 Ruinen, Baulücken	23
6.2	Umweltschutz	23
	§ 51 Einwirkungen	23
	§ 52 Lärmschutz	24
7.	Vollzug und Verfahren	24
	§ 53 Zuständigkeit	24
	§ 54 Gebührenreglement	24
	§ 55 Pflegereglemente	24
8.	Schluss- und Übergangsbestimmung	24
	§ 56 Aufhebung bisherigen Rechts	24

Anhang: Geschützte Objekte

Anhang 1: Magerwiesen (Kulturlandplan)

Anhang 2: Hecken, Ufergehölze (Kulturlandplan)

Anhang 3: Naturschutzzone Wald (Kulturlandplan)

Anhang 4: Natur- und Kulturobjekte

Anhang 5: Gewässer und ihre Ufer

Anhang 6: Archäologische Fundstellen

Anhang 7: Grund- und Quellwasser (Kulturlandplan)

Anhang 8: Gebäude mit Substanzschutz (Bauzonenplan, kant. Bauinventar)

Anhang 9: Gebäude mit Volumenschutz (Bauzonenplan)

Stichwortverzeichnis, Skizze Gesamthöhe

1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1

BNO

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Nutzungspläne

⁴Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000 und der Kulturlandplan im Massstab 1: 5'000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen im kleineren Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

Handbuch BNR

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

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Siedlungsentwicklung

¹Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist eine harmonische und kontinuierliche Entwicklung mit guter Siedlungsqualität und lebenswerter Umwelt. Priorität hat die Schliessung der Überbauungslücken und die Nutzung der inneren Reserven.

§ 4

Siedlungsqualität

¹Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten situativ Konzepte zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

²Überbauungen inkl. Aussenraum und Umgebung sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren. Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 5

Erschliessungs-,
Gestaltungsplan

¹Die im Bauzonenplan 1:2'000 speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Gestaltungsplanpflicht
Steimet

²Mit dem Gestaltungsplan Steimet soll gemäss den Kriterien § 47 eine besonders gute Lösung bezüglich Eingliederung von Neubauten am Dorfeingang und eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Zonenübersicht

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse*	Ausnutzungsziffer	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäudelänge ohne MLZ	Gebäudelänge max.	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D braun	2	-	12.50 m x	-	-	-	4.00 m x	III	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.50	11.50 m	9.50 m	20.00 m	30.00 m	4.00 m	II	§ 8
Wohnzone Hang	WH gelb	2	0.40	10.50 m	9.00 m	15.00 m	25.00 m	4.00 m	II	§ 9
Wohn- + Gewerbezone	WG2 orange / violett schraff.	2	0.60	12.00 m	10.00 m	25.00 m	40.00 m	4.00 m	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	2	0.50	10.00 m	10.00 m	-	40.00 m	4.00 m	III	§ 11
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	o	II	§ 12
Grünzone	Gr grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 13

²Das Dachgeschoss gemäss § 24 BauV darf zweistöckig sein. Es wird nicht als Vollgeschoss und auch nicht zur Ausnützung angerechnet, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge,
- durchschnittliche Dachneigung nicht mehr als 45 Grad und
- Kniestockhöhe nicht mehr als 1.20 m.

Attikageschosse gemäss § 25 BauV werden der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

³Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

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

⁵Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 7

Dorfkernzone

¹Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche und Landwirtschaft.

²Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen und den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen.

⁴Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

Dachgestaltung	<p>5Die Neigung der in der Regel symmetrischen Dächer muss mindestens 35°betragen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen und -neigungen gestattet. Die für die Dorfkernzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Wahl der Dachabdeckung hat mit den charakteristischen Formen, Farben und Materialien zu harmonieren.</p>
Dachaufbauten	<p>6Zugelassen sind einzelne Schleppegauben oder Giebellukarnen. Andere Gauben und Lukarnen sind zulässig, sofern sie besonders zurückhaltend gestaltet sind und sich einwandfrei in die Dachlandschaft einfügen. Dachaufbauten sind um mindestens 1.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss – senkrecht gemessen – mindestens 0.50 m unter dem Dachfirst sein. Einzelne Dachflächenfenster (hochformatig, max. 0.8 m²) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.</p>
Fassaden	<p>7Für die Fassadengestaltung ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Abweichungen sind in begründeten Fällen gestattet. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z.B. durch das Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u. ä.) zu gliedern. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p>
Strassenbild	<p>8Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.</p>
Farbliche Gestaltung	<p>9Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p>
Abweichungen	<p>10Beim Nachweis einer siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten. Die bessere Lösung muss durch ein Fachgutachten nachgewiesen sein.</p> <p>11Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt.</p>
Fachberatung	<p>12Der Gemeinderat kann bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachpersonen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.</p>

§ 8

Wohnzone W2 Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen und ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Mit einem Gestaltungsplan gemäss den Kriterien § 47 sind auch Terrassenhäuser (ohne zusätzliches Geschoss) möglich. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

§ 9

Wohnzone Hang Die Wohnzone Hang WH dient dem Wohnen und ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Mit einem Gestaltungsplan gemäss den Kriterien § 47 sind auch Terrassenhäuser möglich, allerdings ohne zusätzliches Geschoss. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone ¹Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Spezialgebiet Mühlmet ²Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Areal Mühlmet (Kat.-Nr. 255) gelten folgende Bestimmungen:
a) Das Spezialgebiet Mühlmet dient ausschliesslich der Erweiterung des südlich angrenzenden Transportbetriebs.
b) Erfolgt der Baubeginn für das Erweiterungsprojekt für den angrenzenden Transportbetrieb, welches der Einzonung auf Parzelle 255 zu Grunde gelegt wurde, nicht in wesentlichen Teilen innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung, so fällt diese dahin. In diesem Falle ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen und es gelten wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 11

Gewerbezone ¹Die Gewerbezone G ist für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche bestimmt.

²Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 12

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

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 13

Grünzone

¹Die Grünzone Gr dient der Freihaltung eines Schutzobjektes, der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung und als ökologischer Korridor.

² Sofern nachfolgend nicht anders bestimmt, sind Grünzonen von Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

³In der Grünzone sind Bienenhäuschen, Weideunterstände, Spazierwege, Erholungsanlagen [Gartenbänke usw.] sowie Anlagen, welcher der Siedlungsentwässerung oder dem Hochwasserschutz dienen, gestattet.

Terrainveränderungen

⁴Kleinere Terrainveränderungen und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, die Gewässerrenaturierung oder den Hochwasserschutz können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegenüberstehen.

Ausnahmen

⁵Anlagen, welche der Erschliessung der angrenzenden Grundstücke dienen, sind gestattet, sofern sie lediglich von untergeordneter Bedeutung sind, keine Alternativen bestehen und der Zweck der Grünzone nicht übermässig eingeengt wird.

§ 14

Hochwassergefahrenzone

¹Die Hochwassergefahrenzone 1 ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

²In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ₁₀₀ auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ₃₀₀ auf das dreihundertjährige Hochwasser.

⁴Als Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Schutzdefizitkarte und die Fliesstiefenkarte.

⁵In Gebieten gemäss Gefahrenkarte mit Restgefährdung kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 15

- Landwirtschaftszone
- ¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.
- ²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- ³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16

- Bauten in der Landwirtschaftszone
- ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Aufforstungszone
Obhof

¹Diese Zone ist für allfällige Ersatzaufforstungen aufgrund von Rodungsbewilligungen vorgesehen.

²Bis zu ihrer Beanspruchung für Ersatzaufforstungen gehört diese Fläche zur Landwirtschaftszone. Mit der Beanspruchung wird diese Fläche dem Waldareal zugewiesen.

3.3 Schutzzonen

§ 18

Magerwiesen
(Anhang 1)

¹Magerwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.

²Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich ein- bis zweimal zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

³Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

⁴Im Schutzgebiet Bollrain (Anhang Nr. 1.5) ist ein Anteil von 15 % der Gesamtfläche dauernd in Form von Hecken zu erhalten.

⁵Vorbehalten 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.

§ 19

Naturschutzzone
Wald (Anhang 3)

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

²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan oder Inventar	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung vorwiegend mit standortheimischen Baumarten.
E	Eichenwaldreservat	Eichen langfristig erhalten und fördern sowie Nutzungsverzicht gemäss privatrechtlicher Vereinbarung mit Kanton vom 23. August 2013 (Laufzeit bis 30. Juni 2063).
A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
R	Naturwaldreservat (grösser als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.

⁴Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald sind entsprechende Pflegeprojekte zu verfassen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutz-
zone

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 Landwirtschaftszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Natur- und Kulturobjekte

§ 21

Natur- und Kulturobjekte (Anhang 4)

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 22

Hecken, Ufergehölze (Bauzonenplan und Anhang 2)

¹Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken sind ökologisch wertvoll und sind in ihrem Bestand zu erhalten.

²Sie sind zu pflegen, allenfalls abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hecken in und an Weiden müssen nicht ausgezäunt werden.

§ 23

Schützenswerte Waldränder

Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchschicht) sind die biologisch besonders wertvollen Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet ist.

§ 24

Obstbaumbestände

¹Das Landschaftsbild wird wesentlich von Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand sollte erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

²Die Gemeinde kann die Erhaltung und die Neuanpflanzung von Hochstammsorten fördern.

3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ 25

Gebäude mit Substanzschutz
(Anhang 8)

¹Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig. Bei Bauvorhaben an Gebäuden mit Substanzschutz ist der Gemeinderat vor Planungsbeginn beizuziehen. Für die Beurteilung kann der Gemeinderat kantonale Fachstellen zur Beratung beiziehen.

²Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 26

Gebäude mit Volumenschutz
(Anhang 9)

¹Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in § 25 Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) 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.

²Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18. RPG

§ 27

Deponiezone

¹Die Deponiezone umfasst das Gebiet der bestehenden Deponie Ramistell/Figget.

²Die Deponiezone dient der Zwischenlagerung von Mergel für den Flurweg- und Waldstrassenunterhalt sowie der geordneten Zwischen- und Ablagerung von kleineren Mengen von sauberem Aushubmaterial und inerten Stoffen (Mauerausbruch, Ziegel, Lesesteine usw.) aus lokalem Ausfall.

³Der Betrieb der Deponie setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erteilte Bewilligung voraus.

4. Definitionen

4.1 Abstände

§ 28

Mehrlängenzuschlag

¹Wird in den Zonen W2, WH und WG2 die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

²Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.

§ 29

Abstand zu MFH

Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung, nicht aber eine Verkleinerung der Grenzabstände zulässig.

§ 30

Abstände gegenüber
Gemeindestrassen

Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen eingehalten werden:

a) Bauten und Anlagen: 4.00 m

b) Einfriedigungen und Mauern (inkl. Stützmauern) bis zu 1.80 m Höhe

- bei angrenzender Fahrbahn 0.60 m
- bei angrenzendem Gehweg 0.00 m

Höhere Stützmauern sind pro 1.80 m Höhe um mindestens 1.00 m zurückzusetzen.

c) Bäume bis zu 1.80 m Höhe: 0.60 m

d) Bäume über 1.80 m Höhe

- bei angrenzender Fahrbahn 2.00 m
- bei angrenzendem Gehweg 1.00 m

§ 31

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

§ 32

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland gilt für Gebäude ein reduzierter Grenzabstand von 2 m.

4.2 Ausnützungszuschlag

§ 33

Wintergärten

Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt maximal 15 % der Geschossflächen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit begrenzt.

4.3 Arealüberbauungen

§ 34

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in der Zone W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche = aGSF) und die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) sind wie folgt festgelegt;

Minimale aGSF (Richtwert)	2'000 m ²
Max. AZ	0.60

²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

³Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige, Lösungen bewilligen.

4.4 Störmass von Betrieben

§ 35

nicht störend

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

mässig störend

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.5 Verkaufsfläche

§ 36

Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche entspricht der Verkaufsfläche (ohne Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.) gemäss VSS-Norm SN 640 281.

5. Bauvorschriften

5.1 Anzeigepflicht

§ 37

Bewilligungsfreie
Bauten und Anlagen

Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt in jedem Fall eine Anzeigepflicht an den Gemeinderat vor Baubeginn.

5.2 Erschliessung

§ 38

Benützung von Pri-
vateigentum

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

²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

Hydranten, Schieber

⁵Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen.

Marchsteine

⁶Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 39

Ein- und Ausfahrten

¹Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Länge von 5.00 m, gemessen vom Strassen-, bzw. Gehwegrand, höchstens 5 % und im übrigen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

²Ein- und Ausfahrten auf kantonale Strassen bedürfen der kantonalen Zustimmung.

5.3 Technische Bauvorschriften

§ 40

Allgemeine Anforderungen 1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunde als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

Hangwasser 2 In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

Begutachtung 3 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 41

Energieeffizienz 1 Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

2 Bei Arealüberbauungen und Überbauungen ab 10 Wohneinheiten kann der Gemeinderat die Einreichung eines Energiekonzeptes verlangen, mit der Absicht, erneuerbare Energien sowie Gruppenheizungen zu fördern.

3 Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

4 Sofern kein Ausnützungszuschlag gewährt wird, richtet die Bau-
bewilligungsbehörde allfällige Förderbeiträge für umweltschonende und nachhaltige Energieerzeugungsanlagen aus. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsreglement. Änderungen dieses Reglements sind zu publizieren.

5.4 Wohnhygiene

§ 42

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 43

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten folgende Mindestmasse:

- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
- Lichte Höhe Vollgeschoss: 2.40 m
 - Lichte Höhe Dachgeschoss: 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche

 - Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

 - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

 - künstliche Belüftung: Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden.
- b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:
- Abstellraum pro Wohnung: 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
 - Keller für eine 1-Zi.-Wohnung: 4 m²
 - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich

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

5.5 Ausstattung

§ 44

Anordnung der Parkplätze

Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Die Garagenvorplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.

§ 45

Entsorgungsplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind die nötigen Entsorgungsplätze für die getrennte Abfallentsorgung vorzusehen.

§ 46

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

²Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 47

Ortsbildschutz

¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild gemäss den Bauzonen und nach folgenden Kriterien:

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen,
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Siedlungsrand

³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Für die Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

§ 48

Dachgestaltung

¹Solaranlagen können unter erhöhten gestalterischen Anforderungen (Lage, Grösse, Textur und Farbe) im Hinblick auf eine optimale Integration in die Dachlandschaft bewilligt werden.

²Flachdächer (exkl. Kleinbauten) sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

§ 49

Umgebungsgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern.

³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbbaumethoden anzuwenden.

⁴Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch mit dem Umgebungsplan (kотиert, inkl. Bepflanzung) auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁵Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen und innert 1 Jahr zu vollenden.

§ 50

- Ruinen, Baulücken ¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.
- Baufällige Gebäude ²Bei baufällig gewordenen Gebäuden, welche die Sicherheit der Bevölkerung durch Einstürze, ungesicherte Treppen und Balkone, instabile Mauern etc. gefährden, kann der Gemeinderat folgende Massnahmen auf Kosten des Eigentümers verfügen:
- a) Sicherung und allfällige Räumung der baufälligen Gebäudeteile,
 - b) Absperrung des gefährdeten Geländes,
 - c) Beseitigung der Gefahrenursache,
 - d) Abbruch des Gebäudes.

6.2 Umweltschutz

§ 51

- Einwirkungen ¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 52

Lärmschutz Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

7. Vollzug und Verfahren

§ 53

Zuständigkeit Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen. Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

§ 54

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

§ 55

Pflegereglemente Der Gemeinderat kann Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und der Schutzobjekte erlassen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 56

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 25. Juni 1993 (genehmigt 14. Juni 1994 Grosser Rat) mit Teiländerung vom 29. November 2002 (Genehmigung 26. Februar 2003)
- b) die Bauordnung vom 25. Juni 1993 (genehmigt 14. Juni 1994 Grosser Rat) mit Teiländerung vom 18. Juni 1999 (Genehmigung 1. Dezember 1999)
- c) die Nutzungsordnung vom 25. Juni 1993 (genehmigt 14. Juni 1994 Grosser Rat)

Anhang: Geschützte Objekte

Die Nummerierung entspricht derjenigen des Landschaftsinventares.

Anhang 1: Magerwiesen (Kulturlandplan)

- 1.1 Magerwiese "Ob der Mühli"
- 1.2 Magerwiese "Bockrain"
- 1.3 Magerwiese "Schildmatte"
- 1.4 Magerwiese "Rätschtel"
- 1.5* Magerwiese "Bollrain - Burgstetten"
- 1.6* Magerwiese "Strihenmatt"

* Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan, Kap. L 2.5

Anhang 2: Hecken, Ufergehölze (Kulturlandplan)

- 2.1 2 Hecken unter "Saxenweid"
- 2.2 4 Hecken unter "Buholde"
- 2.3 Ufergehölz "Chrome"
- 2.4 4 Hecken "Bängertli"
- 2.5 2 Hecken "Hinterrain"
- 2.6 4 Hecken "Bättlighübel"
- 2.7 2 Hecken "Schuedrucke"
- 2.8 2 Hecken "Figgethölzli"
- 2.9 Hecke "Wasserfallen"
- 2.10 Hecke "Unterlammet"
- 2.11 Hecke "Höflismatt"
- 2.12 4 Hecken "Altenberg"
- 2.13 Hecken "Rätschtelhübel"
- 2.14 Ufergehölz "Hinterrain" bis "Unterlammet"
- 2.15 Ufergehölz "Hinterrain" bis "Höfligsmatt"
- 2.16 2 Hecken "Altenberg"
- 2.17 Heckengruppe "Güntliste"
- 2.18 3 Hecken "Hasli"
- 2.19 2 Hecken "Schärer"
- 2.20 2 Hecken "Bockrain"
- 2.21 9 Hecken "Grabmatt"
- 2.22 4 Hecken "Im Tal"
- 2.23* 2 Hecken "Bollrain"
- 2.24* 5 Hecken "Schutzzone Bollrain"
- 2.25 Hecke "Boll"
- 2.26 6 Hecken "Riedmatt"
- 2.27 3 Hecken "Riedmatthof"
- 2.28 3 Hecken "Rothübel"
- 2.29 2 Hecken "Ortholden"
- 2.30 Hecke "Grüebli"
- 2.31 Hecke "Ob der Mühli"
- 2.32 2 Hecken "Richtler"
- 2.33 Hecken "Brunnen Bärilmatt"
- 2.34 Hecke unter "Lohren"
- 2.35 Hecke "Strihenmatt"

- 2.36 Hecke "Strichenfeld"
- 2.37 Hecke "Holder"
- 2.38 Hecke "Rub"
- 2.39 Hecke "Steinbruch"

* Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan, Kap. L 2.5

Anhang 3: Naturschutzzone Wald (Kulturlandplan)

WNI = Wald-Naturschutzinventar

- 3.1 Besondere Waldstandorte "Strichen" (WNI Nrn. 8B(A), 9A, 10A) [N]
- 3.2 Besonderer Waldstandort "Ankechübel" (WNI Nr. 1A) [N]
- 3.3 Besonderer Waldstandort "Schild" (WNI Nr. 2 A(B)) [N]
- 3.4 Besonderer Waldstandort "Junkholz" (WNI Nr. 7B) [E]
- 3.5 Besonderer Waldstandort "Haslihöhle" (WNI Nr. 5C) [N]
- 3.6 Besonderer Waldstandort "Buholde" (WNI Nr. 3B, 4B) [N]
- 3.7 Besonderer Waldstandort "Buholde-Süd" (WNI Nr. 3B) [N]

Waldnaturschutzgebiete

- 3.8 Waldnaturschutzgebiet "Cholhalde" [N]
- 3.9 Waldnaturschutzgebiet "Weide" mit Feuchtstelle
und verlandetem Tümpel [N]
- 3.10 Waldnaturschutzgebiet "Lammetholz" mit 3 Feuchtstellen [N]
- 3.11 Waldnaturschutzgebiet "Untenburg" mit Feuchtstelle und Bächlein [N]
- 3.12 Waldnaturschutzgebiet "Strihenmatt", in direkter Verbindung zur
Magerwiese 1.6 stehend [N]
- 3.13 Waldnaturschutzgebiet "Schild" [N]
Waldnaturschutzgebiet "Risshalde-Strihen" mit Weiher [A]
(vertraglich geregelte Altholzinsel)
Waldnaturschutzgebiet "Burg" [R]
(vertraglich geregeltes Naturwaldreservat)

Schützenswerte Waldränder

- 3.14 Waldrand "Rissholde"
- 3.15 Waldrand "Gipslöcher"

Anhang 4: Natur- und Kulturobjekte

Naturobjekte (Kulturlandplan)

- 4.1 Zugloch im "Strichen/Obertraichopf"
- 4.2 "Haslihöhle"
- 4.3 Waldbruderhütte
- 4.4 Erratischer Block
- 4.5 Linde am ehemaligen Holdergraben

Kulturobjekte (Inv. Nr. gemäss kant. Bauinventar Denkmalpflege)

917A	Steinbrücke, Oeligass 80
917B	Steinbrücke, Oberdorf
917C	2 Steinbrücken, Unterdorf
917D	Steinbrücke, Oeligass 81
917E	Steinbrücke, Oeligass 83
918	Glocke neben Kirchturm
919A	Missionskreuz "Alter Friedhof"
919B	Wegkreuz "Boden"
919C	Feldkreuz "Fürberg"
919D	Feldkreuz "Chrüzmatte"
919E	Feldkreuz "Röti" mit 2 Linden
919F	Feldkreuz "Boll"
919G	Wegkreuz "Rosegg"
919H	Feldkreuz "Lenzimatt" mit 2 Linden
919K	Feldkreuz "Bättlig"
919J	Feldkreuz "Figget" mit 1 Linde
919L	Wegkreuz "Rank"
920A	Brunnen "Boden", Chillerain
920B	Brunnen "Boden"
920C	Brunnen "Pfarrhof", an Pfarrscheune
920E	Brunnen "Dorfplatz"
920F	Brunnen "Oberdorf" beim Waschhaus
920G	Brunnen "Oeligass", vor Volg
920H	Brunnen "Oeligass", bei Nr. 85
920I	Brunnen "Unterdorf", bei Nr. 63

Trockenmauern im Gebiet "Bollrain" (Bestandteil Magerwiese, Anhang Nr. 1.5)

Anhang 5: Gewässer und ihre Ufer

5.1	Wölflinswilerbach
5.2	Kreuzmattgraben
5.3	Geindelbach
5.4	Grabmattbach
5.5	Bättligbach
5.6	Chälenbach
5.7	Lächligraben
5.8	Stampigraben
5.9	Holdergraben
5.10	Talbach
5.11	Holderstallbach
5.12	Challengraben
5.13	Brunnader

Anhang 6: Archäologische Fundstellen

6.1	Fundstelle "Oerken"
6.2	Fundstelle "Chilchmet"
6.3	Fundstelle "Pfarrgarten"

Anhang 7: Grund- und Quellwasser (Kulturlandplan)

- 7.1 Quellschutzzone "Bärimatt"
- 7.2 Quellschutzzone "Unterburg"

Anhang 8: Gebäude mit Substanzschutz (Bauzonenplan, kant. Bauinventar)

Inv.Nr.	Objekt, Strasse	Geb.Nr.	Parz.Nr.
901*	Röm.-Kath. Pfarrkirche, Stöckli	31	136
902	Röm.-Kath. Pfarrhaus, Stöckli	29	136
903	Pfarrscheune, Stöckli	30	136
905	Gasthaus "zum Ochsen", Dorfplatz	55/56	159
906	Alte Schmitte, Rank	24A/B	148
909	Alte Mühle, Mühligass mit Scheune, Mühligass	114 113	268 269
910	Wohnhaus, Mühligass	111	265
912	Bauernhaus, Oeligass	81	179
916	Bauernhaus, Unterdorf	66	104

* Hinweis: Altargruppe steht als Kulturobjekt unter kantonalem Denkmalschutz

Anhang 9: Gebäude mit Volumenschutz (Bauzonenplan)

Objekt, Strasse	Geb.Nr.	Parz.Nr.
Haus, Oberdorf	2	248
Haus, Oberdorf	3	247
Haus, Oberdorf	5	236
Haus, Oberdorf	238	246
Scheune, Mühligass	110	265
Haus, Oberdorf	11	166
Haus, Dorfplatz	12	165
Haus, Dorfplatz	13	164
Haus, Dorfplatz	98	193
Haus, Dorfplatz	97	192
Haus, Dorfplatz	78	175
Haus, Oeligass	85	204
Haus, Boden	28	144
Haus, Boden	53	157
Haus, Boden	54	158
Haus, Unterdorf	61/147	99
Haus, Unterdorf	60	28
Haus, Unterdorf	59	24
Haus, Unterdorf	58	22

Stichwortverzeichnis (Seitenzahlen)

- Abstand gegenüber dem Kulturland 16
- Abstände 14, 15, 16
- Abstellplätze 17
- Abstellraum 20
- Antennen 7
- Archäologische Fundstellen A6
- Arealüberbauung 17
- Attika 6
- Aufforstungszone 11
- Ausnützung 5, 16, 17
- Auskernung 7
- Ausrichtung der Wohnungen 20

- Balkone 23
- Bauffällige Gebäude 23
- Baukuben 21
- Baulücken 23
- Baumasse 6, 21
- Bauvorschriften 18, 19, 20, 21
- Bauzonen 5
- Bauzonenplan 4
- Belüftung 20
- Bepflanzung 22, 23
- Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen 18
- Böschungen 22
- Brand 23

- Dachaufbauten 7
- Dacheinschnitte 6
- Dachflächenfenster 7, 20
- Dachform 7, 21
- Dachgeschoss 6, 20
- Dachgestaltung 7, 22
- Dachneigung 6, 21
- Dachvorsprünge 7
- Definitionen 15, 16, 17
- Deponiezone 15
- Dorfkernzone 5, 6

- Ein- und Ausfahrten 18
- Einfriedungen 16, 21
- Einwirkungen 23
- Empfindlichkeitsstufe 5, 6, 11
- Energieeffizienz 19
- Entsorgungsplätze 21
- Erdbeben, Erdbeben 19
- Ersatzaufforstungen 10, 11
- Erschliessung 9, 18
- Erschliessungsplan 5
- Erschütterungen 23
- Expertisen 24

- Fachgutachten 7, 10, 19
- Farbe 7, 21

- Farbmuster 22
- Fassaden 7, 21
- Fenstergrößen 20
- Firstrichtung 21
- Flachdächer 5, 22
- Förderbeiträge 19

- Gargagenvorplatz 21
- Gauben 7
- Gebäudehöhe (Gesamthöhe) 5, (11)
- Gebäuelänge 5, 11, 15
- Gebührenreglement 24
- Gestaltung 7, 21, 24
- Gestaltungsplan 5, 8
- Gewässer A5
- Gewerbezone 5, 17
- Glasziegel 7
- Gliederung - Baumasse 21
- Grenzabstand 5, 11, 15, 16
- Grünzone 5, 9
- Grund- und Quellwasser A7

- Hangwasser 19
- Hecken 13, A2
- Heizung 19
- Hochwassergefahrenzone 9
- Höhe 5, 20 (vgl. auch nächste Seite)
- Hydranten 18

- Keller 20
- Konstruktion 19
- Kulturlandplan 4
- Kulturobjekt 13

- Landschaftsschutzzone 12
- Landwirtschaftszone 10
- Länge 5, 15
- Lärmschutz 6, 20, 24
- Lichtschächte 19
- Lukarnen 7

- Magerwiesen 11, A1
- Marchsteine 18
- Materialwahl 19, 21
- Mehrfamilienhäuser 8, 15, 20, 21
- Mehrlängenzuschlag 15
- Mühlmet 8

- Naturschutzzone Wald 12, A3
- Natur- und Kulturobjekte 13, A4
- Nebenräume 20

- Oberflächenwasser 19
- Obstbaumbestände 14
- Ökologischen Ausgleich 9, 10, 12
- Ortsbild- und Denkmalschutz 21

Parabolspiegel 7
Parkplätze - Anordnung 17, 21
Pflegerglement 24
Prüfung von Gesuchen 24

Raummasse 20
Ruinen 23

Schallschutzmassnahmen 24
Schieber 18
Schutzobjekte 13, 14
Sicherheit 19, 21
Siedlungsentwicklung 4
Siedlungsdurchgrünung 9
Siedlungsrand 22
Siedlungsqualität 4
Solaranlagen 22
Sondernutzungsplan 5
Spezialgebiet 8
Störmass 17
Strassenabstand 16
Strassen – Benennung/Nummerierung 18
Stützmauern 16, 22
Substanzschutz 14, A8

Terraingestaltung 21, 22
Terrainsicherungen 22
Terrainveränderungen 9, 13, 22

Ufergehölze 13, A2, A5
Umgebungsarbeiten 23
Umgebungsgestaltung 21, 22
Umgebungsplan 22
Umweltschutz 23

Verfahren 24
Verkaufsfläche 6, 8, 17
Vollgeschosse 5, 20
Volumenschutz 14, A9
Vorgärten 6, 7

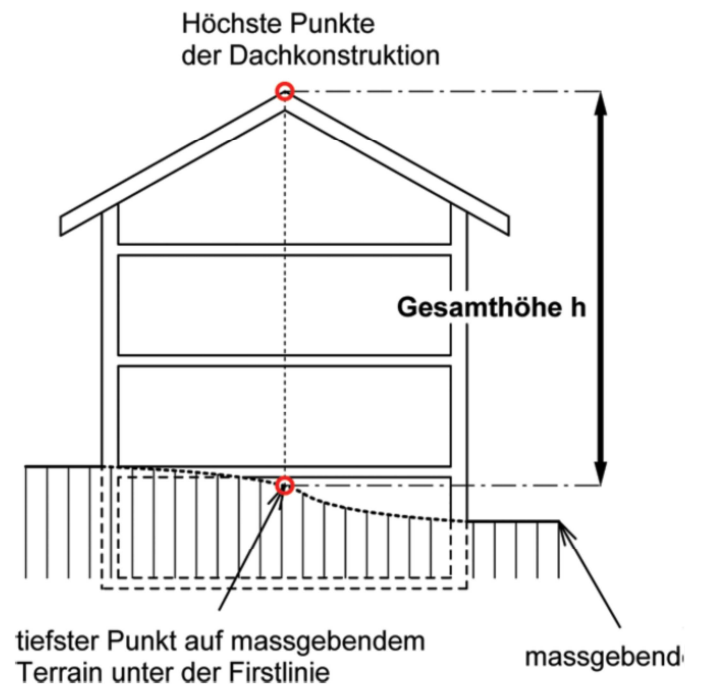
Waldränder – schützenswerte 13
Wintergärten 16
Wohn- und Gewerbezone 5, 8
Wohnhygiene 11, 20
Wohnzone 5, 8

Zone für öffentl. Bauten und Anlagen 5, 8
Zonenvorschriften 5
Zuständigkeit 3

Gesamthöhe

(Definition gemäss IVHB, Anhang 2)

bei Steildächern:



bei Flachdächern:

