



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2001
1. Teilrevision beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2004

Der Gemeindeammann:
H. Killer

Der Gemeindegemeinschafter:
E. Hitz

Vom Regierungsrat genehmigt am 10. April 2002
1. Teilrevision vom Regierungsrat genehmigt am 8. Dezember 2004

Der Staatsschreiber:
M. Pfirter
P. Grünenfelder

Ausgabe 2005

INHALTSVERZEICHNIS

	§		Seite
1.		<i>Geltungsbereich</i>	
	1	Geltungsbereich	1
	2	Übergeordnetes Recht	1
2.		<i>Raumplanung</i>	
	3	Verdichtung und Siedlungserneuerung, Natur- und Landschaftsschutz	1
	4	Sondernutzungsplanung	1
	5	Inventare, Grundlagenpläne	1
3.		<i>Zonenvorschriften</i>	
3.1		Bauzonen	
	6	Zonenübersicht (Tabelle)	2
	7	Dorfzone (D)	3
	8	Einfamilienhauszone (E, E1)	3
	9	Wohnzone (W2, WS2, W3)	3
	10	Wohn- und Gewerbezone (WG)	3/4
	11	Gewerbezone (Ge, Ge1)	4
	12	Industriezone (I)	4
	13	Industriezone Hard (I)	4
	14	Spezialzone „Kieswerk“	5
	15	Parkierungszone (P)	5
	16	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA und OeBA S)	6
	17	Grünzone	6
3.2		Landwirtschaftszone	
	18	Landwirtschaftszone	6
	19	Bauten in der Landwirtschaftszone, Übriges Gemeindegebiet	6
	20	Intensiv-Landwirtschaftszone	7
3.3		Schutzzonen	
	21	Naturschutzzone	7/8
	22	Naturschutzzone Wald, besonderer Waldstandort	9
3.4		Überlagerte Schutzzonen	
	23	Landschaftsschutzzone	9
3.5		Schutzobjekte	
	24	Naturobjekte	10
	25	Natur- und Kulturobjekte	11

§	Seite
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG
26	Materialabbauzone 11
27	Rekultivierungszone 11
28	Lagerzone 11
29	Weilerzone, Zweck, Ortsbildschutz, Gestaltung, Gestaltungsplan, Nichtlandwirtschaftliche Nutzung, Baubewilligung 12
4.	Definitionen
30	Ausnützungsziffer 13
31	Gewerbe 13
32	Mehrlängenzuschlag 13
33	Abstände gegenüber Bächen 13
34	Abgrabungen 13
35	Geschossigkeit bei Terrassenbauten in der Zone WS2 13
36	Arealüberbauungen, Zulassung, Abweichung von Regelbauweise 14
5.	Bauvorschriften
37	Benützung von Privateigentum 15
38	Allgemeine Anforderungen 15
39	Energiesparmassnahmen 15
40	Ausrichtung der Wohnungen 15
41	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume 16
42	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 16
43	Velos, Kinderwagen 16
44	Spielplätze 16
45	Containerplätze 16
6.	Schutzvorschriften
46	Allgemeine Anforderungen 17
47	Aussenraumgestaltung 17
48	Materialablagerungen 18
49	Umweltschutz 18
50	Lärmschutz 18
7.	Vollzug und Verfahren
51	Zuständigkeit 18
52	Gebühren 19
53	Vollzugsrichtlinien Naturschutz, Landschaftskommission 19
54	Gesuchseingabe 19
8.	Schluss- und Übergangsbestimmung
55	Aufhebung bisherigen Rechts 19

Anhang I, Seite 1 und 2
Beilage I und II

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

1. Geltungsbereich

§ 1

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

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

2. Raumplanung

§ 3

¹Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen. *Verdichtung und Siedlungserneuerung*

²Der Gemeinderat kann die Erarbeitung und Nachführung von kommunalen Planungsgrundlagen (Vernetzung) veranlassen und die Ausarbeitung solcher Pläne im regionalen Zusammenhang fördern. *Natur- und Landschaftsschutz*

§ 4

¹Die im Bauzonenplan schwarz umrandeten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. *Sondernutzungsplanung*

²In den im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen Neubauten nur auf Grund von Gestaltungsplänen erstellt werden. Der Gemeinderat kann auf einen Gestaltungsplan verzichten, wenn das ganze zusammenhängende Gebiet mit einer Arealüberbauung bebaut wird.

§ 5

Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. Verkehrsrichtplan, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. *Inventare, Grundlagenpläne*

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Zonenübersicht

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Geschosszahl	Ausnutzungsziffer	Mehrlängenzuschlag ab	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Einfamilienhauszone E (gelb)	2	0.35	20 m	4 m	8 m	II	§ 8
Einfamilienhauszone E1 (gelb)	2	0.4	20 m	4 m	8 m	II	§ 8
Wohnzone W2 (orange)	2	0.45	20 m	4 m	8 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone WG (orange kariert)	2	0.5 (Gem. § 10)	20 m	5 m	8 m*	III	§ 10
Wohnzone WS2 (orange mit Punktraster)	2 (Gem. § 35)	0.45	-	4 m	4 m	II	§ 9
Wohnzone W3 (rot)	3	0.65	30 m	5 m	12 m	II	§ 9
Dorfzone D (braun)	-	-	-	-	-	III	§ 7
Gewerbezone Ge/Ge1 (hellviolett)	-	-	-	5 m	-	III	§ 11
Industriezone I (violett)	(Gemäss § 12)					IV	§ 12
Industriezone I Hard (violett)	(Gemäss § 13)					IV	§ 13
Spezialzone „Kieswerk“ KS (hellblau)	(Gemäss § 14)					IV	§ 14
Parkierungszone P (grau)	(Gemäss § 15)			5 m	-		§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA (blau-grün)	(Gemäss § 16)					II	§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA S (blau-grün)	(Gemäss § 16)					III	§ 16

* nur für Wohnbauten

²In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³In der WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Höhe von 4 m aufweisen. Die übrigen Vollgeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens eine Höhe von 3 m aufweisen.

§ 7

¹Die Dorfzone D dient der Erhaltung und Pflege der erhaltenswerten alten Dorfteile Untersiggingen und Obersiggingen. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

Dorfzone (D)

²Der Gemeinderat regelt die zulässige Bauweise in Gestaltungsplänen.

§ 8

¹Die Einfamilienhauszonen E und E1 dienen dem reinen Wohnungsbau. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Einfamilienhauszone (E, E1)

²Die Einfamilienhauszone E ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung, max. 2 ½ Zimmer, ist gestattet.

³Die Einfamilienhauszone E1 ist für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser bestimmt. Eine zusätzliche Kleinwohnung, max. 2 ½ Zimmer pro Wohneinheit, ist gestattet.

§ 9

¹Die Wohnzonen W2, WS2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone (W2, WS2, W3)

²Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reihen-Einfamilienhäuser, Terrassensiedlungen, Gruppenthäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis vier Wohnungen bestimmt. Auf dem in der Wohnzone W2 befindlichen Teil des Grundstücks Nr. 201 im Gebiet „Mülisack“ dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

³Die Wohnzone Steilhang WS2 ist für Einfamilienhäuser, Doppelfamilienhäuser, Reihenhäuser und Treppenhaussiedlungen bestimmt. Das Niveau des Höhenweges darf nur durch einzelne Gebäudeteile wie Treppenanlagen, Lüftungen usw. überragt werden. Der freie Ausblick vom Höhenweg darf durch Einfriedungen, Mauern usw. nicht beeinträchtigt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

⁴Für das Gebiet der Auhalde gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes mit Spezialbauvorschriften.

⁵Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Einfamilienhäuser sind zulässig, wenn dies die gegebene Parzellierungsstruktur, die auf Grund der bereits bestehenden Bauten nicht zweckmässig geändert werden kann, bedingt.

§ 10

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Reine Lagerbauten sind nicht zulässig.

Wohn- und Gewerbezone (WG)

²In der Wohn- und Gewerbezone gilt für reine Gewerbe- oder Wohnbauten sowie für den Wohnanteil eine max. Ausnützung von 0.40. Bei gemischtgenutzten Bauten gilt eine gesamte Ausnützungsziffer von 0.50.

³Wohnungen und gewerblich genutzte Flächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass von den Gewerbebetrieben möglichst wenig Emissionen auf die Wohnungen einwirken.

⁴Ein Anteil von 10% der eingezonten Grundstücksfläche muss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁵ Sofern im sondernutzungsplanpflichtigen Areal "Steigacher" Gewerbebauten erstellt werden, sind diese entlang der Steigstrasse anzuordnen. Entlang der Sportplatzstrasse sind Wohnbauten vorzusehen; hier ist eine gewerbliche Nutzung, welche über die Möglichkeiten in der Wohnzone W2 hinausgeht, nicht zulässig.
Arealüberbauungen sind auf diesem Areal nicht zulässig.

§ 11

Gewerbezone
(Ge, Ge1)

¹ Die Gewerbezone Ge und Ge1 ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

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

³ Die Gebäudehöhe beträgt:

- Zone Ge 12 m
- Zone Ge1 8 m

⁴ Im Gebiet „Stoppel“ gelten für Neubauten grundsätzlich die Vorschriften der Gewerbezone Ge. Für die bestehenden reinen Wohnnutzungen im nordwestlichen Arealteil sind für Erweiterungen, Umbauten und Zweckänderungen die Vorschriften über die Besitzstandsgarantie massgebend. Im weitgehend überbauten, südöstlich gelegenen, ehemaligen Industrieareal (im Bauzonenplan mit Schraffur überlagert) kann der Wohnanteil, gestützt auf einen Gestaltungsplan, auf maximal 20% der bestehenden Bruttogeschossfläche erhöht werden.

⁵ Ein Anteil von 10% der eingezonten Grundstücksfläche muss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁶ Sofern keine Baulinie besteht, ist gegenüber Wohnzonen ab Zonenrand ein Abstand von 8 m einzuhalten.

§ 12

Industriezone (I)

¹ Die Industriezone I ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Die Gebäudelänge und -höhe, die Gebäudeabstände sowie die Abstände zu den Zonengrenzen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Landschaft und des Orts- und Quartierbildes sowie der betrieblichen Anforderungen aufgrund einer Gesamtkonzeption festgelegt.

⁴ In der Industriezone Oberau-Schiffmühle ist Abs. 3 unter den Aspekten der besonderen Limmatufersituation zu behandeln.

⁵ Ein Anteil von 10% der eingezonten Grundstücksfläche muss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

§ 13

Industriezone (I)
Hard

¹ In der im Bauzonenplan bezeichneten Industriezone Hard muss auf einer Fläche von mindestens 3 Hektaren Kies abgebaut werden.

² Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn ein Gesamterschliessungskonzept vorliegt und wenn nachgewiesen ist, dass der geforderte Kiesabbau gewährleistet ist.

³ Der Industriegleisanschluss ist sicherzustellen.

§ 14

¹Die Spezialzone „Kieswerk“ ist für die Lagerung und Aufbereitung von Kies und Sand sowie nachfolgende Betriebe der Kiesverarbeitung bestimmt. Der Gemeinderat kann für die offene Materiallagerung maximale Schütt- oder Stapelhöhen festlegen.

Spezialzone „Kieswerk“

²Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Der Gemeinderat legt Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 15

¹Die Parkierungszone P ist ausschliesslich für die Erstellung von Parkierungsanlagen für Personenwagen bestimmt.

Parkierungszone (P)

²Das Vorprojekt vom Oktober 1981 bestehend aus:

- Situation mit Erdgeschoss Plan Nr. A 1
- 1. – 3. Obergeschoss Plan Nr. A 2
- Dachaufsicht Plan Nr. A 3
- Ansichten und Schnitte Plan Nr. A 4

Ist für die Anlage und Gestaltung wegleitend.

³Es sind maximal 4 Geschosse zulässig. Die Höhe der Gebäude, inkl. die erforderliche Abdeckung über dem obersten Geschoss, darf die Kote 345.00 m ü.M. nicht übersteigen.

⁴Zu- und Wegfahrt haben ausschliesslich über die neue Limmatbrücke Unterau zu erfolgen. Dies ist bei der Ein- und Ausfahrt mit baulichen Massnahmen sicher zu stellen.

⁵Der architektonischen Gestaltung sowie der Einfügung in die Landschaft ist, im Sinne des Vorprojektes (Abs. 2), volle Aufmerksamkeit zu schenken. Die oberste Parkierungsfläche muss zur Verhinderung der Einsicht vom Höhenweg, im Sinne des Vorprojektes (Abs. 2), abgedeckt und örtlich bepflanzt werden. Die Fassade entlang der Austrasse muss, im Sinne des Vorprojektes, aufgelockert gestaltet werden. Die Farbgebung ist bewilligungspflichtig. Darüber sind dem Gemeinderat rechtzeitig die erforderlichen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

⁶Die Freiflächen müssen begrünt und mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden. Die ausserhalb des Gebäudes liegenden Parkierungsflächen sind mit geeigneten Bepflanzungen aufzulockern. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen.

⁷Die etappenweise Realisierung ist zu gewährleisten und die Einfüganforderungen gemäss Abs. 5 gelten für jede Etappe sinngemäss. Mit der Baueingabe der 1. Ausbautappe ist das Gesamtkonzept vorzulegen.

⁸Baugesuche in dieser Zone sind der Abteilung Umweltschutz des kantonalen Baudepartementes und dem Aargauischen Versicherungsamt zur Festlegung der Bedingungen und Auflagen einzureichen.

<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA und OeBA S)</i>	§ 16	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
		² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
		³ Die OeBA S ist für Sportplatznutzungen bestimmt. Im Sondernutzungsplan ist insbesondere sicherzustellen, dass die Flächen südwestlich des Schiffmühlweges generell von Hochbauten und weitestgehend von nichtdemontierbaren Anlageteilen freizuhalten sind; die Bodenflächen dürfen zudem nicht versiegelt werden. In der OeBA S gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
<i>Grünzone</i>	§ 17	¹ Die Grünzone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
		² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.
		³ Terrainveränderungen (inkl. Ablagerungen) sind verboten.
		⁴ Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist zu erhalten und falls erforderlich zu vergrössern.
		⁵ Die Hecken sind durch den Grundeigentümer fachgerecht zu pflegen.

3.2 Landwirtschaftszone

<i>Landwirtschaftszone</i>	§ 18	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.
		² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
		³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen. Die Fläche von 50 a wird pro einzelne Anlage berechnet.
<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	§ 19	¹ Alle Bauten und Anlagen sind nur an Standorten zugelassen, die landschaftsverträglich sind. Sie müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.
		² Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden 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 Meter.
		³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 20

¹ Die Intensiv-Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige und boden-unabhängige Produktion im Bereich des Garten- und Pflanzenbaus bestimmt.

Intensiv-Landwirtschaftszone

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Baugesuche in der Intensiv-Landwirtschaftszone benötigen die Zustimmung des Kantons.

3.3 Schutzzonen

§ 21

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzone

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutzzweck oder der Pflege der Naturschutzzone dienen; Hochsitze für die Jagd sind bewilligungspflichtig. Bisher noch nicht befestigte Flurwege dürfen nicht asphaltiert werden.

³ Es bestehen folgende allgemeine Nutzungseinschränkungen: Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung sind nicht gestattet. Vorbehalten ist die einzelstockweise Bekämpfung der „Blacken“. Unterhalt und Erneuerung der bestehenden Drainageleitungen ist gewährleistet, weitere Be- und Entwässerungen sind nicht zulässig.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Gebiete als Naturschutzzone aus:

- „Iflue“
- „Breitmoos“

⁵ Für diese Gebiete gelten zusätzlich zu den Bestimmungen dieser BNO die Sondernutzungsvorschriften der Gestaltungspläne Naturschutzzone. Für Naturobjekte innerhalb dieser Gestaltungspläne gelten ausserdem die entsprechenden Vorschriften im § 24 dieser BNO.

⁶Zusätzlich werden folgende Schutzzonen ausgedeutet:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	<ul style="list-style-type: none"> – Extensiv genutzte Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), mit besonders schutzwürdigen Tier- und Pflanzengemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzung als Heuwiese – Heuschnitt in der Regel nicht vor dem 15. Juni – Schnittgut abführen – Keine Düngung – Keine Aufforstung
Mähwiese	gelb bandiert		
Weidwiese	gelb mit S oder R bezeichnet	<ul style="list-style-type: none"> – Extensiv genutzte Wiese mit temporärer Weidenutzung Schafweide (S) Rinderweide (R) 	<ul style="list-style-type: none"> – Schonende Beweidung ohne Zusatzfütterung – Keine Dauerweide – Nicht beweidete Flächen gemäss Bestimmungen für Magerwiese bewirtschaften
Uferschutzzone	<p>10 m-Streifen entlang der Limmat</p> <p>5 m entlang aller übrigen, offenen fliessenden Gewässern</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Schutz der Gewässer, Erhaltung und Förderung der natürlichen Vegetation 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln

⁷Für die Pflege und die entsprechenden Abgeltungen sind die Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 53 BNO) zu beachten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter.

§ 22

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

Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldbestände zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

² Für die einzelnen Standorte bestehen folgende Schutzziele:

– Uferwald Hard:

Erhaltung des reichstrukturierten, naturnahen Ufergehölzes mit Pionier- und Weichholzbaumarten als Lebensgrundlage für eine artenreiche Vogelwelt

– Fluera, Flue:

Erhaltung des lichten bis lockeren, totholzreichen, naturgemässen Laubmischwaldes mit Eichen und Linden

– Schiiberai:

Erhaltung des struktur-, alt- und totholzreichen, naturgemässen Laubwaldes

³ Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt. Im Privatwald ist für alle forstlichen Massnahmen der Förster beizuziehen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

¹ Die Landschaftsschutzzone ist den Nutzungs- und Schutzzonen überlagert. *Landschaftsschutzzone*
Sie 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.

² Die zulässige Nutzung ausserhalb von Schutzzonen bestimmt sich nach § 18 Abs. 1 BNO.

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.

3.5 Schutzobjekte

§ 24

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates und nur in Ausnahmefällen bei überwiegendem öffentlichen Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

²Die von einer Hecke beanspruchte Fläche kann entsprechend der festgelegten Zone (Grundnutzung) bei der Berechnung der AZ als Grundstücksfläche angerechnet werden.

³Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinsschränkungen
Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden / verjüngen – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – Kein Abbrennen – Chemisches Abtöten nicht erlaubt
Wertvoller Waldrand		<ul style="list-style-type: none"> – Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich Wald / Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> – Biologisch wertvolle Wald­ränder stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) – Keine vorgelagerten Auf­forstungen
Einzelbaum, Baumgruppe	grüne(r) Punkt	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement 	<ul style="list-style-type: none"> – Pflege auf lange Lebensdauer – Freistehende Bäume: bei Abgang im Bereich des alten Standortes mit Bäumen derselben Art oder zumindest mit vergleichbarer Wuchsform ersetzen (nach Absprache mit Gemeinderat)
Pufferstreifen	<ul style="list-style-type: none"> – Bei Hecken, Ufergehölzen, Magerwiesen und Wald­rändern generell 3 m breit 	<ul style="list-style-type: none"> – Nährstoffeinschwemmung in Schutzobjekt verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> – Verwendung von Dünger, diesen gleichgestellten Erzeugnissen (Kompost, Klärschlamm usw.) und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig

§ 25

¹ Die übrigen im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang I aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, verändert oder sonst wie beeinträchtigt werden.

*Natur- und
Kulturobjekte*

² Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

³ Die Umgebungsgestaltung hat auf diese Objekte besondere Rücksicht zu nehmen.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 26

¹ Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand) bestimmt.

Materialabbauzone

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

Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechtes sowie des kantonalen Baugesetzes. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³ Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die waldwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen über den Wald.

⁴ Für die Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 27

¹ Die Rekultivierungszone „Hard“ soll durch den etappenweise Betrieb von Schlammweihern aufgefüllt und dabei dauernd als Feucht- und Nassbiotop erhalten werden.

Rekultivierungszone

² Neben dem bei der Kiesaufbereitung anfallenden Schlamm und dem für die periodische Erhöhung der Dämme erforderlichem Erdreich, dürfen auf Teilflächen aufbereitete Sand- und Kiesmaterialien zwischengelagert werden.

³ Die vorläufig oder endgültig aufgefüllten Flächen sind als Lebensraum einheimischer Tiere und Pflanzen herzurichten. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

⁴ Für die Rekultivierungszone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 28

¹ Die Lagerzone „Vorderer Hard“ ist für die Zwischenlagerung und Verarbeitung von Baustoff-Recycling-Material vorgesehen. Böschungen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs naturnah anzulegen und zu pflegen.

Lagerzone

² Der Gemeinderat kann für die offene Materiallagerung maximale Schütt- und Stapelhöhen festlegen. Detailbestimmungen zur Art der zulässigen Lagergüter werden im Baubewilligungsverfahren festgesetzt.

³ Für die Lagerzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 29

Weilerzone, Zweck

¹Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers „Steinenbühl“, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Ortsbildschutz

²Bauliche Massnahmen 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. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

Gestaltung

³Die Einfügung baulicher Massnahmen betrifft insbesondere:

- Stellung
- Kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung
- Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für die Pflanzgärten und Weiden gestattet.

Gestaltungsplan

⁴Mit einem Gestaltungsplan kann die Umnutzung von landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Bauten sowie die Erstellung nichtlandwirtschaftlicher Neubauten vorgesehen werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

Nichtlandwirtschaftliche Nutzung

⁵Die Umnutzung setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehende Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören.

Baubewilligung

⁶Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.

4. Definitionen

§ 30

¹ Dachgeschosse, Attikageschosse und Untergeschosse zählen nicht zur Bruttogeschossfläche. Für unbeheizte Wintergärten (Zwischenklimazone) wird ein Ausnützungszuschlag von 10 %, maximal aber 18 m² pro Wohneinheit, gewährt.

Ausnützung

² Für Mehrflächen, die für eine behindertengerechte Nutzung benötigt werden, kann der Gemeinderat einen Ausnützungsbonus bis max. 10 % gewähren.

§ 31

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und kleine Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z.B. Spielsalon o.ä.) sind nicht zulässig.

Gewerbe

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- oder Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

§ 32

¹ Ist eine Fassade länger als 20 m bzw. 30 m (vgl. § 6), so erhöhen sich die kleinen Grenzabstände um einen Viertel der massgeblichen Mehrlänge, höchstens jedoch um 4 m.

Mehrlängenzuschlag

² Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile werden bei der Ermittlung der Fassadenlänge nicht mitgerechnet.

³ Die Berechnung des Mehrlängenzuschlages erfolgt gemäss Beilage I.

§ 33

Bei zur Zeit der Inkraftsetzung dieser BNO eingedolten Bächen kann im Rahmen derer Offenlegung der Gemeinderat den Bachabstand reduzieren, sofern die Situation dies zulässt.

Abstände gegenüber Bächen

§ 34

Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge zulassen

Abgrabungen

§ 35

Die seitlichen Fassaden bei Terrassenbauten dürfen höchstens auf einem Drittel der gesamten Fassadenlänge dreigeschossig in Erscheinung treten (gem. Beilage II).

Geschossigkeit bei Terrassenbauten in der Zone WS2

§ 36

*Arealüberbauungen,
Zulassung*

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WG, WS2 und W3 möglich.

*Abweichung von
Regelbauweise*

² Die Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses ist zulässig.

³ In der Zone W2 sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohnungen zulässig.

⁴ Der Grenzabstand muss folgende Minimalwerte einhalten:

	klein	gross
– Bauten bis 2 Geschosse	4 m	8 m
– Bauten ab 3 Geschossen	5 m	12 m

In jedem Fall sind jedoch die Kriterien gemäss Schattendiagramm einzuhalten. Für Schattendiagramme sind die Stichtage 8. Februar und 4. November massgebend.

5. Bauvorschriften

§ 37

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

Benützung von Privateigentum

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 38

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

Allgemeine Anforderungen

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.

³ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldraht und dergleichen aufweisen.

§ 39

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.

Energiesparmassnahmen

² Bestehende Aussenwände dürfen nachgedämmt werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

§ 40

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

Ausrichtung der Wohnungen

	§ 41	
<i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</i>	Es gelten nachstehende Masse: Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
	– Raumhöhe	
	- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
	- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
	– Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche
	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	
	– Abstellraum/Schrankfläche in der Wohnung	mind. 1 m ² pro Zimmer
	– Kellerraum	mind. 6 m ² pro Wohnung
	§ 42	
<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	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.	
	§ 43	
<i>Velos, Kinderwagen</i>	In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	
	§ 44	
<i>Spielplätze</i>	Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.	
	§ 45	
<i>Containerplätze</i>	Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind die notwendigen Abstellflächen für Abfallcontainer auszuweisen.	

6. Schutzvorschriften

§ 46

¹Der Gemeinderat beurteilt, die Einordnung von Bauten und Anlagen nach folgenden Kriterien:

Allgemeine Anforderungen

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen.
- b) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten auf Kosten des Baugesuchstellers ein neutrales Fachgutachten einholen.
- c) die Erstellung eines Schattendiagrammes zum Nachweis einer genügenden Besonnung benachbarter Bauten verlangen (Stichtage: 8. Februar / 4. November).
- d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 47

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

Aussenraumgestaltung

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

<i>Materialablagerungen</i>	<p>§ 48</p> <p>¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen Ge, Ge₁, I, und KS bewilligt werden.</p> <p>² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.</p>
<i>Umweltschutz</i>	<p>§ 49</p> <p>¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>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 und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p>⁴ Werkleitungen, wie z.B. für Elektrizität, Kommunikation, Fernwärme etc. sind unterirdisch zu verlegen.</p>
<i>Lärmschutz</i>	<p>§ 50</p> <p>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. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>

7. Vollzug und Verfahren

<i>Zuständigkeit</i>	<p>§ 51</p> <p>Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p>
----------------------	---

§ 52

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

Gebühren

² Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung kann der Gemeinderat Sicherstellungen verlangen.

§ 53

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. Für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte kann der Gemeinderat eine Kommission einsetzen.

Vollzugsrichtlinien Naturschutz, Landschaftskommission

§ 54

Das Baugesuch ist mit dem auf der Abteilung Bau und Planung erhältlichen Formular einzureichen.

Gesuchseingabe

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 55

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Aufhebung bisherigen Rechts

- die Bauordnung vom 4. Juni 1992
- die Spezialbauvorschriften für die Industriezone „Hard“ vom 26. Oktober 1988
- die Nutzungsordnung vom 7. September 1995
- der Bauzonenplan vom 9. Juni / 26. Oktober 1988
- der Kulturlandplan vom 7. September 1995

GESCHÜTZTE OBJEKTE

Naturobjekte

Kulturlandplan:

2.3.1	Stehendes Gewässer	Bändli/Bürgle
3.5.1	Baumgruppe	Unt. Hombrig
3.7.1	Baum	grosser Berg
3.7.2	2 Bäume	Ennetturgi
3.7.3	Baum	Bürgle
3.8.1	Natürliche Aufschlüsse, Dolinen	Ibrig
3.8.4	Geologischer Aufschluss	Hohlgass
3.8.6	Findling	Bürgle
3.8.12	Natürliche Aufschlüsse	oberhalb Moos
3.8.13	Natürliche Aufschlüsse	oberhalb Rütelistr.
3.8.15	Natürliche Aufschlüsse, Findling	auf der Iflue
3.8.17	Natürliche Aufschlüsse	Müselstr.
3.8.18	Natürliche Aufschlüsse	oberhalb Hohflue
3.8.19	Dolinen	Badweg
3.10.1	Spez. Blumenstandort	Flue

Bauzonenplan:

- Einzelbäume Höhenweg (2 Linden) Parz. 1320
- Findlinge Schulstrasse Schulanlage Parz. 1648

Kulturobjekte

Kulturlandplan:

4.2.1	Steinkreuz	Sänte
4.2.2	Holzbrücke	Ennetturgi
4.3.1	Burgruine	Freudenau
4.3.2	Grabhügel	Ibrig im Wald

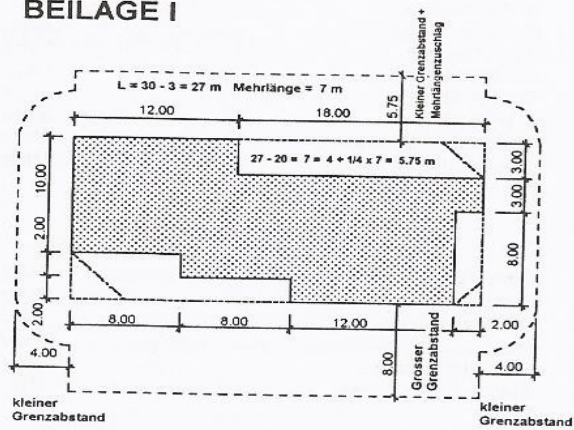
Bauzonenplan:

- Brunnen Dorfstrasse Parz. Nr. 1111
- Dorfstrasse Parz. Nr. 1658
- Dorfstrasse Parz. Nr. 1642
- Dorfstrasse Parz. Nr. 1610
- Dorfstrasse Parz. Nr. 1634
- Dorfstrasse Parz. Nr. 2645
- Dorfstrasse Parz. Nr. 1575

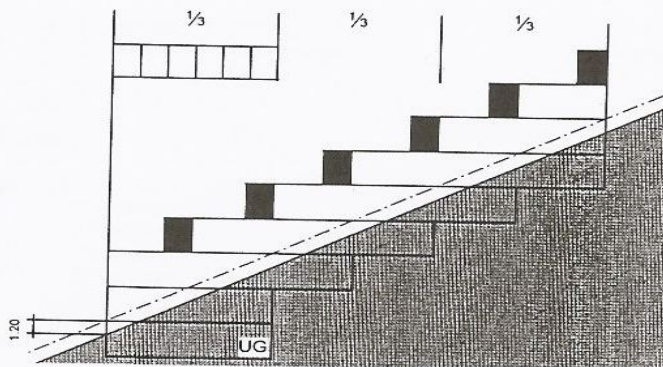
- Brunnen Hinterdorfstrasse Parz. Nr. 1684
 Hinterdorfstrasse Parz. Nr. 1709
 Rütelistrasse Parz. Nr. 16
 Staldenstrasse Parz. Nr. 1726
 Staldenstrasse Parz. Nr. 1713
 Staldenstrasse Parz. Nr. 1711
 Steinenbühlstrasse Parz. Nr. 1563
 Wasserfallenweg Parz. Nr. 1731

- Wegkreuze Dorfstrasse Parz. Nr. 1610
 Dorfstrasse Parz. Nr. 1565
 Höhenweg Parz. Nr. 1320
 Steinenbühlstrasse Parz. Nr. 157
 Schöneeggstrasse Parz. Nr. 1396
 Steinenbühlstrasse Parz. Nr. 2580

BEILAGE I



BEILAGE II



max. $\frac{1}{3}$ Fassadenlänge = 3 - geschossig
 $\frac{1}{3}$ der Gesamtfassadenlänge, aufgeteilt pro Rücksprung
 EG über Terrain am Hang ($> 10\%$) max. 1.20 m