

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

| | |
|---|-------------------------|
| Mitwirkung vom: | 05.01.2015 - 03.02.2015 |
| Vorprüfungsbericht vom: | 05.08.2015 |
| Öffentliche Auflage vom: | 31.08.2015 - 29.09.2015 |
| Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: | 01.06.2016 |
| Genehmigung: | 26.10.2016 |

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

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

2. TEIL

RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

| | |
|--------------------|--|
| | § 3 |
| Planungsgrundsätze | <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient</p> <ul style="list-style-type: none">- der Beibehaltung und Verbesserung der hohen Standortattraktivität und der eigenen Identität- einer angemessenen Bevölkerungsentwicklung- der Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze- der Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen sowie der zusammengefassten öffentlichen Infrastruktur- der qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr- der Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes. <p>² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.</p> |

³ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt. Gestaltungspläne können auch funktional und räumlich zusammenhängende Teilgebiete umfassen. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

Bereiche für Arealentwicklung

² In den im Bauzonenplan als „Bereiche für Arealentwicklung“ bezeichneten Gebieten kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, wenn dies zur Erreichung einer haushälterischen Bodennutzung sowie zur Sicherstellung einer gesamtheitlich geplanten Überbauung nötig ist.

³ Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Höhere Bauten

⁴ In den Kernzonen 1 und 2 können mit einem Gestaltungsplan gestützt auf ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept über § 8 Abs. 2 BauV hinaus gehende Höhen zugelassen werden. Solche Bauten haben sich einwandfrei in die ortsbauliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf die natürliche Besonnung nicht übermässig beeinträchtigen. Die in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Richtmasse können überschritten werden, was jedoch nur gestützt auf einen Wettbewerb oder Studienauftrag bewilligungsfähig ist.

§ 5

Erschliessungs-
planpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG vorliegt.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

³ Der Gemeinderat initiiert in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere.

§ 7

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen | Ausnutzung min. / max. | Fassaden- höhe * | Gesamt- höhe | Grenz- abstand | Empfindlich- keitsstufe | Zonenvor- schriften |
|--|---------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|----------------------------|------------------------|
| Kernzone K1 | (1.0-1.2) | (13 m) | (16 m) | (4 m) | III | § 9 |
| Kernzone K2 | (0.8-1.0) | (11 m) | (14 m) | (4 m) | III | § 9 |
| Dorfzone D | (0.7-0.8) | (7 m) | (12 m) | (4 m) | III | § 10 |
| Wohn- und Gewerbezone WG3 | 0.60 / 0.80 | 11 m | 14 m | 4 m | III | § 11 |
| Wohnzone W4 | 0.60 / 0.80 | 13 m | 16 m | 6 m | III | § 12 |
| Wohnzone W3 | 0.50 / 0.70 | 11 m | 14 m | 5 m | II | § 12 |
| Wohnzone W2 | --- / 0.50 | 8 m | 11 m | 4 m | II | § 12 |
| Arbeitszonen A1/A2 | --- | --- | § 8 Abs. 4 | § 8 Abs. 5 | § 8 Abs. 4 | § 13 / 14 |
| Spezialzone Bürgerheim SB | --- | § 15 | § 15 | § 15 | III | § 15 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE | --- | § 16 | § 16 | § 16 | II / III | § 16 |

* Ermittlung
Fassadenhöhe:

- . für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
- . für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist
- . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das massgebende Terrain flacher als 10% und das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten Zonen Oe gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ In den Arbeitszonen A1 und A2 sind die Empfindlichkeitsstufen und die Gesamthöhen im Bauzonenplan festgelegt.

⁵ In den Arbeitszonen A1 und A2 werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Landwirtschaftszonen hat der Grenzabstand die Hälfte der Gesamthöhe zu betragen, mindestens jedoch 6 m.

§ 9

Kernzone
K1 / K2

¹ In den Kernzonen K1 und K2 sollen die bestehenden Zentrumsbereiche erhalten und qualitativ entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

² Zulässig sind Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Wohnen. In der Kernzone K2 sind Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² pro Gebäude, in der K1 auch mit mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung der Ortskerne beitragen und bezüglich Stellung den Strassenraum räumlich fassen. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁴ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Sie sind in funktional überzeugender Weise von den allgemein zugänglichen Fussgängerbereichen zu trennen.

⁵ Innerhalb des im Bauzonenplan als „Umgebungsschutz Hauptstrasse 12 bis 16“ bezeichneten Bereiches müssen allfällige Ergänzungs- und Neubauten so angeordnet werden, dass der Charakter des parkartigen Aussenraumes erhalten bleibt.

§ 10

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der alten, bäuerlich geprägten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.

² Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und mässig störende Gewerbe. Verkaufsgeschäfte bis 200 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

⁴ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

⁵ Dachaufbauten haben sich in der Dachfläche unterzuordnen. Dacheinschnitte sind untersagt. Kleine Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren.

⁶ Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren.

⁷ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

§ 11

Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Wohnen, Dienstleistungen und Landwirtschaft bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Im Teilgebiet D sind Verkaufsnutzungen bis max. 1'300 m² Nettoladenfläche zulässig, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus herkömmlichen Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entstehen.

² Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

³ Bei einer Ausnützungsziffer von 0.70 oder höher ist ein Fachgutachten nötig, in welchem die sorgfältige Integration in den örtlichen Kontext ausgewiesen wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁴ Entlang der Aarauerstrasse, Sandgasse und Alzbachstrasse müssen Bauten zur guten Gestaltung beitragen, indem sie den Strassenraum räumlich fassen und die Vorplatzbereiche sorgfältig gestaltet werden. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine seitliche Unterschreitung bzw. Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände verlangen bzw. zulassen.

§ 12

Wohnzone
W2 / W3 / W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² In den Wohnzonen W3 und W4 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

³ Werden innerhalb der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 13

Arbeitszone
A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist bestimmt für Gewerbe, Dienstleistungen, Restaurants sowie die gemäss Absatz 2 höchstens zulässigen Verkaufsnutzungen. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.

² Verkaufsnutzungen für Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Verkaufsgeschäfte, welche Güter des täglichen Bedarfs anbieten, sind nur bis zu einer Nettoladenfläche von max. 200 m² zulässig. Von dieser Beschränkung sind drei im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiete in der Arbeitszone A1, westlich und östlich der K242, ausgenommen. In den beiden Teilgebieten A und B ist je ein Ladengeschäft, welches Güter des täglichen Bedarfs anbietet, bis max. 1'000 m² Nettoladenfläche zulässig. Im Teilgebiet C sind Verkaufsnutzungen bis max. 2'500 m² Nettoladenfläche mit einem überwiegendem Anteil für Güter des aperiodischen Bedarfs zugelassen. Davon dürfen max. 500 m² Nettoladenfläche für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, jedoch höchstens 300 m² Innenflächen, genutzt werden.

³ Nicht zugelassen sind flächenintensive Grosslagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze (Kriterium mindestens 25 Arbeitsplätze pro ha).

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt 0.15. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.

§ 14

Arbeitszone
A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsflächen sind nicht zugelassen. Ausstellungsflächen im Sinne von § 29 Abs. 1 BNO sind bis max. 300 m² zulässig.

² Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.

³ Zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft, sind entlang von Parzellen- und Bauzonengrenzen mit einheimischen Laubbäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

⁴ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

⁵ **Teiländerung vom 21. November 2018: siehe letzte Seite**

§ 15

Spezialzone
Bürgerheim
SB

¹ Die Spezialzone Bürgerheim dient der landwirtschaftlichen und pflanzenbaulichen Nutzung, der Tierhaltung und betreutem Wohnen und Arbeiten.

² In untergeordnetem Mass sind zulässig:

- Zusätzlicher Wohnraum in Zusammenhang mit den Hauptnutzungen
- Nicht störendes Gewerbe
- Verkauf von vor Ort hergestellten Produkten.

Die zulässige Nettoladenfläche für die Spezialzone beträgt 100 m².

³ Neu- und Umbauten sind zulässig, sofern diese betriebsnotwendig sind und eine einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Es gelten die Baumasse und Abstände der WG3 gemäss § 8 Abs. 1 BNO als Richtwert.

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

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

² Fassadenhöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG sowie Art. 16a^{bis} RPG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 18

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen und müssen mit einer bäuerlich ländlichen Architektur konzipiert sein.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19

Naturschutzzonen
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Aufforstung nicht gestattet.

³ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

| Schutzzone | Schutzziel | Bewirtschaftung und Unterhalt / Nutzungsbeschränkung |
|-------------|--|---|
| Magerwiesen | - Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund | - Nutzung als extensive Heuwiese - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung - extensive Herbstweide mit Rindern kann mittels vertraglicher Vereinbarung zugelassen werden |

| | | |
|-----------------------|---|---|
| Artenreiche Heuwiesen | <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Fördern artenreicher Wiesenbestände an mageren Standorten | <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Heuwiese - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung - in der Regel 2 Schnitte pro Jahr - eine jährliche Düngung mit verrottetem Mist ist zulässig - in wüchsigen Jahren ist ein dritter Schnitt oder eine extensive Herbstweide mit Rindern zulässig |
| Feuchtstandorte | <ul style="list-style-type: none"> - Riedwiese - Laichgebiet, Brutbiotop | <ul style="list-style-type: none"> - Streuschnitt im Herbst / Winter - kein Befahren - extensiv bewirtschafteter Pufferzone von 3 m Breite anlegen - offene Wasserflächen vor übermässigem Bewuchs freihalten |

§ 20

Naturschutzzone
Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände 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.

³ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

| Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen |
|---------------------|---|---|
| A | Altholzinseln | - Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen |
| L | Laubmischwald / Naturwaldgemässe Bestockung | - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen |
| P | Feuchtstandort mit Plenterwaldformen | - Dauerwald - nur einzeln auslichten |
| K | Kiesgrube als Laichgebiet, Brutbiotop | - periodisch freiholzen |

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21

Landschafts-
schutzzonen

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 17 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

³ 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 sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 22

Hochwasser-
gefahrenzonen

¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte 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 usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁵ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ 1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁷ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

⁸ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 22a **Teiländerung vom 21. November 2018: siehe letzte Seite**

§ 23

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Die Freihaltegebiete Hochwasser sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie umfassen die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser mit allen Gefahrenstufen der Gefahrenkarte und dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² 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.

- ³ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:
- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
 - keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
 - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
 - die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

3.5 Schutzobjekte

§ 24

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung, und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 25

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grenzsteine, Brunnen, Hohlweg, Hügelgrab, Trafohaus, Aussichtsturm) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Bei den geschützten Brunnen, insbesondere jenen ohne erhaltenswerte bauliche Substanz, sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen in einer vertretbaren Distanz oder ein Ersatz durch sorgfältig gestaltete Brunnenanlagen sind zulässig.

§ 26

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

| Naturobjekte | Schutzziele | Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen |
|------------------------|---|---|
| Hecken und Feldgehölze | <ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum | <ul style="list-style-type: none"> - Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen |
| Waldränder | <ul style="list-style-type: none"> - stufiger Waldrand oder aufgelockerter Baumbestand oder gebuchteter Verlauf der Waldrandlinie | <ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - vorgelagerte Aufforstung nur bei ökologischer Gestaltung |
| Einzelbäume | <ul style="list-style-type: none"> - siedlungsgestalterische und landschaftsprägende Elemente | <ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen |
| Aussichtspunkte | <ul style="list-style-type: none"> - Aussicht freihalten | <ul style="list-style-type: none"> - Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen |
| Geologische Objekte | <ul style="list-style-type: none"> - Geologisch sichtbare Formationen erhalten | <ul style="list-style-type: none"> - Geländeform nicht verändern |

4.1 Ausnützung

§ 27

Ausnützungsziffer

¹ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf höchstens 20 m² pro Wohneinheit betragen.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 28

Nicht störendes Gewerbe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes Gewerbe

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

§ 29

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

4.3 Abstände

§ 30

Dienstbarkeits-
verträge

¹ Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion und Aufhebung der in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden. Bewilligungsvoraussetzungen sind eine genügende Belichtung und Besonnung der betroffenen Wohn- und Arbeitsräume sowie ein ausreichender Schutz vor gegenseitiger Einsicht. Vorbehalten bleiben zudem die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen.

§ 31

Grenzabstand ge-
genüber bestehen-
den Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 32

Einfriedigungen

¹ Zwischen privaten Grundstücken und gegenüber Gemeindestrassen kann der Gemeinderat bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie in der Umgebung von Schulbauten in begründeten Fällen Einfriedigungen bewilligen, die höher als 1.8 m sind. Die dabei einzuhaltenden Grenzabstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

§ 33

Stützmauern

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 120 cm dürfen zwischen privaten Grundstücken an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig, mit einem Schutzgeländer zu versehen.

² Stützmauern sind auf die absolut notwendige Höhe und Länge zu beschränken. Wo möglich, sind anstelle von Stützmauern bepflanzte Böschungen zu erstellen.

§ 34

Strassenabstand
gegenüber Gemein-
destrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

³ Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gemäss Absatz 1 von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 35

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdische Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.4 Arealüberbauung

§ 36

Minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, WG und W zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

Ausnützungs- /
Höhenzuschläge

² Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat, auf Antrag des Fachgutachters und abweichend von § 8 BNO, die Fasadenhöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um max. 3.2 m erhöhen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird.

4.5 Weitere Definitionen

§ 37

Abgrabungen

¹ Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 7.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Erschliessung

§ 38

Benützung von
Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 39

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 40

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 1 Jahr ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 41

Ausrichtung der Wohnungen

¹ 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.

² Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.

§ 42

Raummasse, Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

| | |
|---|--|
| Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume | |
| Lichte Höhen | |
| - Vollgeschoss | mind. 2.30 m |
| - Dachgeschoss | mind. 2.30 m (auf mind. 8 m ² Fläche) |
| Fensterfläche (Rohlichtmasse) | mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen) |
| Dachflächenfenster | Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden |
| Abstellräume in Mehrfamilienhäusern | |
| - Keller oder Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung | mind. 4 m ² |
| - für jedes weitere Zimmer | 1 m ² zusätzlich |

² In der Dorfzone sowie bei Um- und Anbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.4 Ausstattung

§ 43

Anordnung Parkplätze

¹ Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

§ 44

Anzahl Parkfelder

¹ Aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz der Auswirkungen des Verkehrs wird die Erstellung von Parkfeldern in den Kernzonen K1 / K2, in den Arbeitszone A1 / A2 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG3 unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen auf ein der örtlichen Situation angepasstes Mass festgelegt.

² Die erforderliche Parkfelderzahl errechnet sich

- aus der Anzahl Pflichtabstellplätze (Richtwerte für Wohnen und Gabelwerte gemäss jeweiligem Standorttyp für übrige Nutzungen gemäss der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm)
- und der darüber hinaus gehenden Anwendung folgender Abminderungsfaktoren:

| Zone | Bewohner | Beschäftigte Kunden, Besucher | |
|-------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| | max. / min. | max. / min. | max. / min. |
| Kernzonen K1 / K2 | 100%/60% | 85%/75% | 70%/50% |
| Arbeitszone A1 | ---- | 90%/60% | 80%/40% |
| Zone WG3 | 100%/80% | 90%/60% | 80%/40% |

Für die abgeminderten Parkfelder ist eine Ersatzabgabe zu entrichten (Ersatzabgabenreglement). Der Gemeinderat befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

Die Erstellung von Parkfeldern, die keiner zusätzlichen Nutzung zugewiesen werden können, ist untersagt. Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen für einzelne Parkfelder Ausnahmen gestatten.

Der Gemeinderat kann die Anzahl Parkfelder nach oben beschränken.

³ Der Gemeinderat kann in den Kernzonen K1 / K2, in der Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie in der Arbeitszone A1 / A2 und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem verfügen und Private an den Kosten beteiligen lassen.

§ 45

Mobilitätskonzept

¹ Grössere Verkehrserzeuger innerhalb der Kern- und Arbeitszonen, die mehr als 500 Fahrten pro Tag erzeugen, können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzeptes verpflichtet werden.

² Der Gemeinderat kann gestützt auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen oder wenn mehr als 25 Wohnungen realisiert werden.

³ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird.

§ 46

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben nach Möglichkeit auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat in der Regel gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können.

§ 47

Abfall- und Kompostieranlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 48

Ortsbildschutz
Kernzone / Dorfzone

¹ In den Kernzonen und Dorfzonen beurteilt der Gemeinderat die Einordnung, unter Beizug von Fachleuten, anhand der in § 9 Abs. 3 BNO und § 10 Abs. 3 BNO aufgeführten Kriterien.

² Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Solar-, Sende- und Empfangsanlagen sowie wesentliche Änderungen der Umgebung sind im Rahmen des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig.

³ Neubauten und wesentliche Umbauten sollen frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden, damit die Gemeinde mittels frühzeitiger Beratung die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes gewährleisten kann.

§ 49

Allgemeine
Anforderungen

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

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

² Der 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) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachpersonen zu Lasten der Bauherrschaft 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.

§ 50

Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

² Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind bei einer Grundfläche von mehr als 40 m², mit Ausnahme begehbare Terrassen, nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

§ 51

Aussenraum- und Umgebungs- gestaltung

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

² Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene und bis zu 5% Geländeneigung maximal als 0.8 m betragen. Wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, dürfen sie nicht höher als 1.8 m sein. Bei Geländeneigungen von 5% bis 10% wird das Mass der zulässigen Aufschüttungen interpoliert. Terrassierte Stufen müssen mindestens 3 m zurückgesetzt sein.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen.

⁴ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

6.2 Umweltschutz

§ 52

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, alle übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu vermeiden.

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

³ Es sind 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.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 53

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

§ 54

Gebühren 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.

§ 55

Vollzug
Naturschutz ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

² Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und -objekte eine Natur- und Landschaftsschutzkommission ein.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 56

Aufhebung
bisherigen Rechts ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bauordnung vom 16. November 1994
- der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung Kulturland vom 12. Juni 1991
- die Teiländerung Industriezone A, Teilgebiete A und B, vom 23. November 2005
- die Teiländerung Industriezone A Moos, Teilgebiet C, vom 24. November 2010.

§ 57

Übergangs-
bestimmung ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Anhang 1

Schutzzonen

Magerwiesen, § 19 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|-----------------|---------------------|-------------|
| T01 | Mättliacher | 298 | klp |
| T06 | Äntenäst | 495 | klp |
| T10 | Schnöörehübel | 526, 527, 536 | klp |
| T11 | Schnöörehübel | 533 | klp |
| T12 | Schnöörehübel | 535, 3933 | klp |
| T14 | Schnöörehübel | 533 | klp |
| T15 | Schnöörehübel | 552 | klp |
| T16 | Sandacher | 772, 2522 | klp |
| T22 | Holzrain | 1130 | klp |

Artenreiche Heuwiesen, § 19 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|------------------|--|-------------|
| T02 | Mättliacher | 299 | klp |
| T03 | Mättliacher | 304, 306 | klp |
| T04 | Unter Flügelberg | 282 | klp |
| T05 | Chatzli | 3278, 386 | klp |
| T07 | Felsenacher | 501, 656 | klp |
| T08 | Ob de Felse | 656, 3362 | klp |
| T09 | Bonacher | 738, 739, 4064 | klp |
| T13 | Schnöörehübel | 535 | klp |
| T17 | Bezeried | 1915, 1917, 1918, 1919, 1924, 1925, 1926 | klp |
| T18 | Länz | 1897 | klp |
| T19 | Hinterberg | 2098 | klp |
| T20 | Vorderberg | 1798 | klp |
| T21 | Vorderberg | 1991 | klp |

Feuchtstandorte, § 19 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|-----------------|---------------------|-------------|
| F01 | Zil | 449 | klp |
| F02 | Zil | 457 | klp |
| F05 | Holenweg | 684 | klp |
| F08 | Brome | 3305 | klp |

Naturschutzzone Wald, § 20 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|-----------------|---------------------|-------------|
| L | Ischlag Ost | 828 | klp |
| L | Ischlag Süd | 828 | klp |
| L | Ischlag West | 828 | klp |
| K | Zollester | 2041, 2068 | klp |
| P | Bäregrabe | 2068 | klp |

Altholzinsel, § 20 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|---|--|-------------|
| | Chugelirüti, Spitzhübel, Rossweid, Buholz | 157, 158, 162, 164, 181, 462, 506, 517, 518, 523 | klp |
| | Ischlag West | 828 | klp |
| | Ischlag Ost | 828 | klp |

Anhang 2

Schutzobjekte

Hecken, Feldgehölze, § 26 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|----------------------|---|-------------|
| H01 | Mättliacher | 298 | klp |
| H02 | Mättliacher | 298, 299 | klp |
| H03 | Lochacher | 283 | klp |
| H04 | Rüchlig | 397 | klp |
| H05 | Rüchlig | 399, 400, 401 | klp |
| H06 | Rüchlig | 414 | klp |
| H07 | Rüchlig | 414, 2642 | klp |
| H08 | Chölhübel | 473, 474 | klp |
| H09 | Chölhübel (2 Hecken) | 406, 476 | klp |
| H10 | Stääliweid | 405, 406 | klp |
| H11 | Passacher | 460 | klp |
| H12 | Äntenäst | 487 | klp |
| H13 | Äntenäst | 490, 491, 492 | klp |
| H14 | Äntenäst | 490, 493, 495 | klp |
| H15 | Felsenacher | 501, 502, 656 | klp |
| H16 | Chlimoos | 642, 644, 645, 647 | klp |
| H17 | Chlimoos (2 Hecken) | 634, 636, 637, 641, 642, 644, 645, 647, 653, 656, 661 | klp |
| H18 | Mülleracher | 606, 622 | klp |
| H19 | Ärbsacher | 605, 606, 607, 608 | klp |
| H21 | Bodenacher | 594, 595, 602, 603 | klp |
| H22 | Bodenacher | 596 | klp |
| H23 | Chüenihüser | 502 | klp |
| H26 | nördlich Bodenacher | 524 | klp |
| H27 | nördlich Bodenacher | 524 | klp |
| H28 | nördlich Bodenacher | 524 | klp |
| H29 | nördlich Bodenacher | 526 | klp |
| H30 | nördlich Bodenacher | 526, 527 | klp |

Hecken, Feldgehölze (Fortsetzung)

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|-------------------------------|------------------------------|-------------|
| H31 | nördlich Bodenacher | 527 | klp |
| H32 | Schnöörebüel | 535 | klp |
| H33 | Schnöörebüel | 533, 534, 535 | klp |
| H34 | nördlich Leigrueb | 532, 533 | klp |
| H35 | nördlich Leigrueb | 533, 534 | klp |
| H36 | Bodenacher | 574, 582, 583 | klp |
| H37 | Chlifeld | 551, 553, 565, 572 | klp |
| H38 | Schöönebüel | 535 | klp |
| H39 | Brügelmoos | 4050 | klp |
| H40 | Brügelmoos | 4049 | klp |
| H41 | Brügelmoos | 2302, 3677 | klp |
| H42 | Sandacher | 3019 | klp |
| H44 | Holeweg | 684 | klp |
| H45 | Lööre | 772 | bzp |
| H46 | Rupphübel | 804, 824 | klp |
| H47 | Hübelacher | 3156 | klp |
| H48 | Hübelacher | 884, 3156 | klp |
| H49 | Brüggelisbode | 772 | klp |
| H50 | Alzbach | 2224, 3463 | klp/bzp |
| H51 | Alzbach | 2213 | klp/bzp |
| H52 | Hotterbötz – Obermoos | 2224 | klp |
| H56 | Pfaffmatt | 2364 | klp/bzp |
| H59 | westlich Pfaffmatt (2 Hecken) | 2364, 3875, 3879, 3880, 3897 | klp/bzp |
| H62 | Länz | 1870, 1906, 2185 | klp |
| H63 | Im Feld | 2425 | klp |
| H64 | südlich Bezeried | 4031 | klp |
| H65 | östlich Länz | 1922 | klp |
| H66 | östlich Länz | 1884, 1891, 1926, 1927 | klp |
| H67 | Hinterberg | 2099 | klp |
| H68 | Hinterberg | 4237 | klp |
| H69 | Länz | 2081 | bzp |
| H70 | Länz | 3131 | klp |
| H71 | Länz | 3132 | bzp |
| H72 | Länz | 2682, 4183, 4188, 4190, 4191 | klp/bzp |
| H73 | Heinimoos | 1753 | klp |

Hecken, Feldgehölze (Fortsetzung)

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|-----------------|---------------------|-------------|
| H74 | Heinimoss | 1764, 4036 | klp |
| H75 | Vorderberg | 2781 | klp |
| H76 | Brome | 1200, 1202 | klp |
| H77 | Holzrain | 1130 | klp |
| H78 | östlich Weid | 828, 2133 | klp |
| H79 | nördlich Weid | 828 | klp |
| H80 | Sandacher | 703 | klp |

Einzelbäume, § 26 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Baum, Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|--------------------------------------|---------------------|-------------|
| B05 | Nuss, Gmeinhübel | 804 | bzp |
| B06 | Linde | 2229 | bzp |
| B07 | Linde, Alzbach | 2222 | bzp |
| B08 | Birke, Pfaffmatt | 2473 | klp |
| B09 | Birke, Eiholz | 2413 | klp |
| B10 | Fichte, Weid | 2461 | klp |
| B11 | Linde, Brunnamte | 2454 | klp |
| B12 | Eiche, Bezeried | 1896 | klp |
| B20 | Baumreihe (6 Bäume), Heinimoos | 2799 | klp |
| B21 | Eiche, Heinimoos | 1752 | klp |
| B22 | Säulenpappel, Brome | 1202 | klp |
| B23 | Säulenpappel, Brome | 1202 | klp |
| B24 | Eichen (5 Bäume), Brome | 3305 | klp |
| B26 | Linde, Schoore | 1210 | klp |
| B27 | Schwarznuß (2 Bäume), Holzrain | 1130 | klp |
| B28 | Esche/Nuss/Linde (4 Bäume), Holzrain | 1132 | klp |
| B30 | Eichen (2 Bäume) | 640 | klp |

Waldränder, § 26 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|-----------------|---------------------|-------------|
| | Weid | 828 | klp |
| | Länggen | 2002, 2068 | klp |

Naturobjekte, § 26 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Objekt</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|----------------------|---------------------|-------------|
| N02 | Sandstein-Aufschluss | 523 | klp |
| N03 | Sandstein-Aufschluss | 828 | klp |
| N04 | Sandstein-Aufschluss | 535 | klp |
| N05 | Sandstein-Aufschluss | 656 | klp |
| N06 | Findling | 828 | klp |
| N07 | Findling | 828 | klp |

Aussichtspunkte, § 26 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|-----------------|---------------------|-------------|
| A04 | Mättliacher | 288 | klp |
| A05 | Chölhübel | 474 | klp |
| A06 | Äntenäst | 495 | klp |
| A09 | Holzrain | 1130 | klp |
| A10 | Weid | 828 | klp |

Anhang 4

Geschützte Bauten / Kulturobjekte

Gebäude mit Substanzschutz, § 24 BNO

| <i>Nr.</i> | <i>Objekt</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Adresse</i> |
|------------|--|---------------------|---------------------|
| 901 | Gemeindehaus, ehem. Kornhaus, 1588/89, 1829/30 | 1344 | Hauptstrasse 66 |
| 902 | Hotel Bären, 1599 | 1407 | Hauptstrasse 64 |
| 903 | Bankgebäude, 1895 | 1281 | Hauptstrasse 65 |
| 904 | Ehem. Fabrikgebäude, 1880 | 1319 | Hauptstrasse 80 |
| 905 | Ehem. Fabrikgebäude, 1832 | 2138 | Hauptstrasse 88 |
| 906 | Wohnhaus, 1872 | 1318 | Hauptstrasse 83 |
| 907 | Villa „Lindengut“, 1923 | 1188 | Schorenstrasse 2 |
| 911 | Wohnhaus, 1932 | 2667 | Kirchenbreitestr. 2 |
| 913 | Bäuerliches Wohnhaus, 1817 | 730 | Homburgstr. 2 |
| 914 | Schulhaus Unterdorf mit Park, 1837 | 2239 | Aarauerstrasse 9 |
| 915 | Bauernhaus, 1810 | 2229 | Alzbachstrasse 14 |
| 916 | Villa, 1851/52, | 2222 | Alzbachstrasse 18 |
| 917 | Wohn- und Geschäftshaus, 1808 | 1627 | Alzbachstr. 27 / 29 |
| 919 | Fabrikgebäude, 1895 | 1711 | Alzbachstrasse 33 |
| 922 | Villa Beata, 1901 | 1454 | Hauptstrasse 16 |
| 923 | Villa Sonnenheim, 1899 | 1593 | Hauptstrasse 12 |
| 924 | Wohnhaus, 1886 | 1447 | Hauptstrasse 19 |
| 925 | Bauernhaus 1818 | 2122 | Alte Strasse 51 |
| 926 | Fabrikgebäude, Manufakturgebäude, 1893 | 1327 | Breitestrasse 54 |
| 930 | Geschäftshaus, 1906/07 | 2183 | Hauptstrasse 5 |
| 931 | Ehem. Fabrikgebäude, Geschäftshaus, 1876 | 2183 | Hauptstrasse 3 |

Gebäude mit Substanzschutz, (Fortsetzung)

| <i>Nr.</i> | <i>Objekt</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Adresse</i> |
|------------|---|---------------------|-------------------|
| 932 | Verwaltungsgebäude altes Gaswerk | 230 | Aarauerstrasse 21 |
| 933 | Bauernhaus, 1789/90 | 580 | Eichenstrasse 15 |
| 940 | Bäuerlicher Vielzweckbau, 1823 | 1161 | Schorenstrasse 9 |
| 941 | Kaufhaus „Au Louvre“ mit altem Pfarrhaus, 1749/1911/1911-1950 | 1470 | Hauptstrasse 32 |
| 942 | Altes Vereinshaus der ev. Gemeinschaft, 1907 | 1459 | Alte Strasse 47 |
| 945 | Fabrikantenwohnhaus mit Holz- und Waschhaus, 1852 | 1201 | Spitalstrasse 5 |
| 946 | Doppelwohnhaus, 1922 | 2176 | Brügglweg 2 / 4 |
| 947 | Villa, 1910-1912 | 1124 | Sonnenbergstr. 39 |

Kulturobjekte (Brunnen, Hohlwege, Grenzsteine und Weitere), § 25 BNO

Brunnen

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|----------------------|---------------------|-------------|
| K07 | Chugelirüti | 523 | klp |
| K09 | Zieglerhöf | 660 | klp |
| K10 | Zieglerhöf | 656 | klp |
| K13 | Gmeinhübel | 804 | bzp |
| K14 | Alzbach | 2222 | bzp |
| K15 | Unteri Breiti | 1627 | bzp |
| K16 | Unteri Breiti | 1628 | bzp |
| K18 | Rigiblick | 1954 | klp |
| K19 | Heimetschwand | 1963 | klp |
| K25 | Heereweg | 1696 | bzp |
| K26 | östlich Heereweg | 1720 | bzp |
| K32 | Vorderberg | 1756 | klp |
| K33 | östlich Längge | 1993 | klp |
| K40 | Weid | 828 | klp |
| K44 | hinten Gemeindehaus | 1344 | bzp |
| K45 | Brunnen | 1357 | bzp |
| K46 | vor Zentralschulhaus | 1452 | bzp |
| K47 | Ärbsacher | 587 | bzp |

Hohlwege

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|-----------------|---------------------|-------------|
| K11 | Schnöörehübel | 535 | klp |
| K20 | Vorderberg | 1811 | klp |
| K39 | Sunneberg | 828 | klp |

Grenzsteine

| <i>Nr.</i> | <i>Flurname</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Plan</i> |
|------------|------------------------|---------------------|-------------|
| K01 | nördlich Birrbelerfeld | 87 | klp |
| K03 | nördlich Birrbelerfeld | 99 | klp |
| K04 | Häbike | 266 | klp |
| K05 | Rüti | 255 | klp |
| K06 | westlich Chugelirüti | 549 | klp |
| K17 | Eiholz | 2413 | klp |
| K27 | Fälimatt | 2791 | klp |
| K28 | Fälimatt | 2790 | bzp |
| K29 | nördlich Küfermatt | 1337 | bzp |
| K30 | Heinimoos | 2802 | klp |
| K31 | westlich Heinimoos | 1995 | klp |
| K34 | Ester | 2068 | klp |
| K35 | Fuchshübel | 2068 | klp |
| K36 | Küfermatt | 1340 | bzp |
| K37 | Winkel | 3791 | bzp |
| K43 | Gländ | 545 | klp |

Weitere Kulturobjekte

| <i>Nr.</i> | <i>Objekt</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Adresse / Flurname</i> |
|------------|---------------|---------------------|---------------------------|
| K24 | Trafohaus | 3392 | Lenzstrasse |
| K41 | Hügelgrab | 828 | Holzrain |
| K42 | Aussichtsturm | 169 | Hochwacht |

ORIENTIERUNGSI NHALT

Bauten unter kantonalem Denkmalschutz

| <i>Nr.</i> | <i>Objekt</i> | <i>Parzelle Nr.</i> | <i>Adresse</i> |
|------------|--|---------------------|------------------|
| 1 | Villa | 1233 | Spitalstrasse 17 |
| 2 | Wohnhaus Schneggli, 1688 | 1298 | Hauptstrasse 73 |
| 3 | Mühle, 1698 | 4261 | Hauptstrasse 71 |
| 4 | Hotel Restaurant zum Schneggen, 1604/05 | 3719 | Hauptstrasse 72 |
| 5 | Zentralschulhaus, 1904/05 | 1452 | Hauptstrasse 31 |
| 6 | Ev.-rev. Pfarrkirche, 1529 | 904 | Neudorfstrasse |

Teiländerung Bau-und Nutzungsordnung Bedingte Einzonung Alzbach

§ 14 Arbeitszone A2

.
.
.

⁵ Das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet "Alzbach" dient der Erweiterung der Firma Kaltband AG. Der Grünraum am Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten und auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Erfolgt die Bauabnahme des Bauprojekts, welches der Einzonung auf Parzellen Nr. 2407, 3334 und 3774 zu Grunde gelegt wurde, nicht innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft der Einzonung, so fällt die Einzonung dahin und für das Areal "Alzbach" gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 22a Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

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

³ Im Gebiet Alzbach gilt im Bereich der Wyna und des Mühlebachs die Gewässerraumzone gemäss Bauzonen-und Kulturlandplan.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. November 2018