

Bau- und Nutzungsordnung

vom 23. Oktober 2013

Gültig ab 8. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Geltungsbereich

§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6

2. Raumplanung

§ 3	Planungsziele	7
§ 4	Sondernutzungsplanung	7
§ 5	Weitere Planungsinstrumente	8
§ 6	Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung	8

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7	Bauzonen	9
§ 8	Wohnzonen	10
§ 9	Wohn- und Gewerbebezonen	10
§ 10	Zentrumszone	11
§ 11	Kernzone Oberdorf	11
§ 12	Kernzone Aussendörfer	11
§ 13	Gewerbezone	12
§ 14	Arbeitszone	12
§ 15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
§ 16	Grünzone	13
§ 17	Hochwassergefahrenzone	13

3.2 Landwirtschaftszone

§ 18	Landwirtschaftszone	14
§ 19	Bauten in der Landwirtschaftszone	15
§ 20	Speziallandwirtschaftszone	15
§ 21	Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)	16

3.3 Naturschutzzonen

§ 22	Naturschutzzonen im Kulturland	16
------	--------------------------------	----

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23	Landschaftsschutzzone	17
§ 24	Naturschutzzone Wald	17
§ 25	Auenregenerationszone	18
§ 26	Fördergebiete Hochstammobstbäume	19

3.5 Schutzobjekte

§ 27	Naturobjekte	19
§ 28	Unterhalt und Pflege	19
§ 29	Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	20
§ 30	Kulturobjekte	21

3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 31	Weilerzone	21
§ 32	Spezialzone Küttig	22
§ 33	Spezialzone Tönihof	23
§ 34	Spezialzone Hinterbrand	23
§ 35	Spezialzone Pferdesport Hestar-Hof	23
§ 36	Erholungszone Reuss	24
4.	Bauvorschriften	
4.1	Definitionen	
§ 37	Ausnutzungsziffer (AZ)	25
§ 38	Baumassenziffer (BZ), Grünflächenziffer (GZ)	25
§ 39	Gewerbe	25
§ 40	Arealüberbauungen	25
4.2	Abstände	
§ 41	Strassenabstand für Parkfelder	25
4.3	Baureife und Erschliessung	
§ 42	Landumlegung	25
4.4	Benutzung von Privateigentum	
§ 43	Benutzung von Privateigentum	26
4.5	Technische Bauvorschriften	
§ 44	Allgemeine Anforderungen	26
§ 45	Energiesparmassnahmen	26
4.6	Wohnhygiene	
§ 46	Ausrichtung der Wohnungen	26
§ 47	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	27
§ 48	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	27
4.7	Ausstattung	
§ 49	Velos, Kinderwagen	27
§ 50	Balkone, Geländer	27
§ 51	Spielplätze	27
§ 52	Containerplätze	28
§ 53	Sicherheit im öffentlichen Raum	28
5.	Schutzvorschriften	
5.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	
§ 54	Ortsbildschutz	29
§ 55	Umgebungsschutz bei Denkmalobjekten	29
§ 56	Bauberatung	29
§ 57	Begutachtung	29
§ 58	Aussenraumgestaltung	29
§ 59	Dachgestaltung	30
§ 60	Aussenantennen, Parabolspiegel	30
§ 61	Solaranlagen	31

§ 62	Materialablagerungen	31
§ 63	Ruinen, Baulücken	31
5.2	Umweltschutz	
§ 64	Einwirkungen	31
§ 65	Lärmschutz	31
§ 66	Luftreinhaltung	32
6.	Vollzug und Verfahren	
6.1	Zuständigkeit	
§ 67	Zuständigkeit	33
6.2	Gebühren	
§ 68	Gebühren	33
7.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§ 69	Übergangsbestimmungen	34
§ 70	Aufhebung bisherigen Rechts	34
Anhang I		
Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 2 BNO		35
Anhang II		
Liste der Schutzobjekte		36
Anhang III		
Liste der rechtsgültigen Sondernutzungspläne		42
Anhang IV		
Gebührenreglement für Raumplanung, Bauwesen und Umweltschutz		
§ 1	Bausachen	43
§ 2	Brandschutz, Feuerschau	44
§ 3	Umweltschutz	44
§ 3 ^{bis}	Hochwasserschutz	44
§ 4	Energiesparmassnahmen	44
§ 5	Zivilschutz	44
§ 6	Dauerverlängerung für Gastwirtschaftsbetriebe	44
§ 7	Berechnung der Gebühren nach Aufwand	44
§ 8	Fälligkeit, Verrechnung	44

1. Geltungsbereich

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

2. Raumplanung

Planungsziele	<p>§ 3</p> <p>¹Die Ziele der BNO mit der rechtlichen Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Ausscheidung und Definition des Baugebiets und des Kulturlandes;b) die wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Nutzung und Erschliessung des Baugebiets;c) die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen;d) die Förderung einer guten Siedlungs-, Wohn-, Freiraum- und Architekturqualität;e) die Pflege des Ortsbildes;f) die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten;g) der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen Einwirkungen;h) die aktive Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und dem Regionalplanungsverband. <p>²Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.</p> <p>³Die Planungsziele der BNO sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.</p>
Sondernutzungsplanung	<p>§ 4</p> <p>¹Die im Bauzonenplan bezeichnete Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>²Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I der BNO.</p> <p>³Bei Bedarf können weitere Erschliessungs- und Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. In diesem Fall kann der Gemeinderat Vorgaben bezüglich Erschliessung, Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung festlegen.</p> <p>⁴Ist eine zweckmässige Unterteilung des Planungsgebiets möglich, können mehrere Erschliessungs- oder Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte Gebiet nicht negativ betroffen wird und die Zielvorgaben auch bei etappierter Planung erreicht werden können.</p> <p>⁵Als Grundlage für Gestaltungspläne ist von den Grundeigentümern in einem qualifizierten Konkurrenzverfahren zwingend ein Bebauungs-</p>

und Erschliessungskonzept ausarbeiten zu lassen. Die Gemeinde ist in das Verfahren miteinzubeziehen.

⁶Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Geschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

⁷Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne Erschliessungs- oder Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben bzw. den Zielvorgaben aus Abs. 2 nicht widersprechen.

Weitere Planungsinstrumente

§ 5

¹Zu den weiteren Planungsinstrumenten gehören Leitbilder, Inventare, Grundlagenpläne, Richtpläne und Konzepte.

²Die Leitbilder, Inventare und die Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie sind für die Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben beizuziehen.

³Richtpläne und Konzepte zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Festlegungen zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie usw. oder für bestimmte Gebiete.

⁴Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und verabschiedet (Behördenverbindlichkeit). Sie haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen als Grundlage von Sondernutzungsplanungen.

Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung

§ 6

¹Die im Bauzonenplan bezeichnete Flächen dienen der Aufwertung stark belasteter Strassenabschnitte.

²Gestützt auf § 5 BNO legt der Gemeinderat in Abstimmung mit dem Kanton Ziele und Massnahmen zur Aufwertung der Strassen- und öffentlichen Freiräume und zur Verbesserung der Wohnqualität in einem Entwicklungsrichtplan (ERP) fest. Der ERP dient als Grundlage für nachfolgende Planungen (z. B. Betriebs- und Gestaltungskonzepte) bzw. zur Prüfung von Bauvorhaben. Für detaillierte Festlegungen kann ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<i>Zone</i>	<i>Abkürzung</i>	<i>Farbe im Plan</i>
Wohnzone am Hang	W1	gelb
Wohnzone 2 Geschosse	W2	orange
Wohnzone 3 Geschosse	W3	rot
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	orange, violette Schraffur
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	rot, violette Schraffur
Zentrumszone	Z	dunkelbraun
Kernzone Oberdorf	KO	braun
Kernzone Aussendörfer	KA	sand
Gewerbezone	G	violett
Arbeitszone	A	blau
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau
Grünzone	GR	grün

²In den Bauzonen gelten folgende Massvorschriften und Zuordnungen:

Zone	Ausnutzungsziffer (AZ)	Baumassenziffer (BZ)	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand	Vollgeschosse	Gesamthöhe h	max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	§ gemäss BNO
W1	0.4		4 m	8 m	2	10.5 m	15 m x	II	8
W2	0.5		4 m	8 m	2	11.0 m	20 m x	II	8
W3	0.6		5 m	10 m	3	15.0 m	25 m x	II	8
WG2	0.6		5 m	10 m	2	11.0 m	25 m x	III	9
WG3	0.7		5 m	10 m	3	15.0 m	35 m x	III	9
Z	0.8 x		4 m x		4	17.0 m		III	10
KO	0.8 x		4 m x		3	15.0 m		III	11
KA	0.7 x		4 m x		3	15.0 m		III	12
G		3.0 x	4 m x		o	15 m x		III	13
A			o		o	o		IV	14
OeBA			o		o	o		III	15
GR								III	16

³Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Erhöhungen dieser Richtwerte zulassen, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Er kann Abweichungen (Erhöhungen oder Reduktionen) anordnen, um insbesondere eine bessere Einordnung ins Ortsbild sicherzustellen.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 8

Wohnzonen

¹Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²In der W1 sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

³In der W2 sind verdichtete Wohnsiedlungen, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig.

⁴In der W3 sind nur Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

§ 9

Wohn- und Gewerbebezonen

¹Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für bestehende landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, im

Maximum 500 m².

²In der Wohn- und Gewerbezone WG3 zwischen der Luzernerstrasse und der SBB-Eisenbahnlinie sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit insgesamt maximal 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist. Die Baumassenverteilung ist auf das Ortsbild abzustimmen.

Zentrumszone

§ 10

¹Die Zentrumszone dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung des Ortskerns.

²Sie ist für Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und für Wohnungen bestimmt.

³In der Zentrumszone sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche bis 3'000 m² zugelassen. Die Baumassenverteilung ist auf das Ortsbild abzustimmen.

⁴Reine Wohnbauten werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

Kernzone Oberdorf

§ 11

¹Die Kernzone Oberdorf dient der Erhaltung des Gesamtbilds des historisch gewachsenen Ortskerns. Neu-, Ersatz- und Umbauten sind erlaubt, wenn sie das Ortsbild durch ihre Stellung, Gestaltung, Materialien und Bauvolumen unterstützen und ergänzen.

²Sie ist für Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und für Wohnungen bestimmt. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft im Maximum 500 m².

³Reine Wohnbauten werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt. In den im Bauzonenplan mit einer Schraffur bezeichneten Gebieten dürfen keine Wohnbauten erstellt werden.

Kernzone Aussendörfer

§ 12

¹Die Kernzone Aussendörfer dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der landwirtschaftlich geprägten Aussendörfer. Die Siedlungsstruktur setzt sich aus den Schutzobjekten und den übrigen bestehenden Bauten zusammen.

²Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft im Maximum 500 m².

³Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Areal „Fenkrieden“ dient der Erweiterung der J. Stocker Fensterbau AG. Erfolgt der Baubeginn für eine neue Produktionslinie, die der Einzonung „Fenkrieden“ auf

Parzelle Nr. 1214 zu Grunde gelegt wurde, nicht in wesentlichen Teilen bis spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft der Einzonung, so fällt die Einzonung dahin und für das Areal „Fenkrieden“ gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 18 BNO.

⁴Zum Schutz bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten Wohnnutzungen nicht zulässig („Kernzone Aussendörfer mit Einschränkungen“).

⁵Die Schutzobjekte sind nach den Bestimmungen von § 29 BNO zu behandeln.

⁶Die bestehenden Bauten dürfen nur beseitigt und durch Neubauten ersetzt werden, wenn diese durch Stellung, Gestaltung und Bauvolumen das Ortsbild der Aussendörfer optimal unterstützen und ergänzen.

⁷Der Gemeinderat kann im Einzelfall Abweichungen von den Massvorschriften gemäss § 7 BNO erlauben oder anordnen, wenn damit eine bessere Gesamtwirkung erreicht wird und keine Interessen Dritter verletzt werden.

§ 13

Gewerbezone

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

²Publikums- und verkehrsintensive Einrichtungen wie Läden von insgesamt mehr als 400 m² Nettoladenfläche sind nicht zulässig.

³Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze (Verkehrsflächen) sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

⁵Die Grünflächenziffer beträgt 0.2.

§ 14

Arbeitszone

¹Die Arbeitszone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie Dienstleistungen bestimmt. Stark störende Betriebe sind zulässig.

²Publikums- und verkehrsintensive Einrichtungen wie Läden von insgesamt mehr als 400 m² Nettoladenfläche und Nutzungen mit vergleichbaren Auswirkungen (Kinos, Freizeitanlagen) sind nicht zulässig.

³Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze (Verkehrsflächen) sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

⁵Für die Arbeitszone erarbeitet die Gemeinde gestützt auf § 5 BNO einen Entwicklungsrichtplan (ERP), der örtliche Festlegungen bezüglich Nutzungsverteilung, Baudichte, Gebäudehöhe, Freiraumgestaltung, Erschliessungsanlagen, Mobilitätsmanagement, Parkplatzbewirtschaftung usw. enthält. Der ERP dient als Grundlage für nachfolgende Planungen bzw. zur Prüfung von Bauvorhaben. Für detaillierte Festlegungen kann ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 15

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Interessen dienen.

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

Grünzone

§ 16

¹Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, als ökologischer Korridor, als Übergangsfläche zum Kulturland bzw. zum Gewässer, der Erholung und dem Hochwasserschutz.

²Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten.

³Unmittelbar standortgebundene Anlagen wie Strassen und Werkleitungen für angrenzende Bauzonen, Bauten und Anlagen 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.

Hochwassergefahrenzone

§ 17

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

²In der HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare

oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³In der HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴In der HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, die über den Besitzstand hinausgehen, sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen und mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind und wenn das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

⁵Wer in einer HWZ ist, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

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

⁷Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsunterlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Diese können bei der Gemeinde eingesehen werden.

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

3.2 Landwirtschaftszone

§ 18

Landwirtschaftszone

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

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und

Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

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

§ 19

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 20

Speziallandwirtschaftszone

¹Die Speziallandwirtschaftszone SLZ ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dient.

²Im Kulturlandplan werden folgende SLZ ausgeschieden:

<i>Gebiet</i>	<i>Nutzung</i>
Allmend / Fenkrieden	Gemüsebau- und produzierender Gartenbaubetrieb Die Anlage ist gegen Süden und Westen mit Heckenpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen landschaftlich optimal einzubinden.
Hanseacher / Fenkrieden	Mast- und Zuchtschweinebetrieb
Wiestal / Fenkrieden	Mast- und Zuchtschweinebetrieb
Grossmatt / Aettenschwil	Mast- und Zuchtschweinebetrieb
Feld / Sins	Produzierender Gartenbaubetrieb
Buchacker / Alikon	Bodenunabhängige Tierhaltung

³Die Bauten und Anlagen sind optimal in die Umgebung einzupassen und mit standortheimischen Gehölzen in die Landschaft einzubinden. Die Bauvorschriften richten sich nach § 19 BNO.

Entwicklungsstandorte
Landwirtschaft (ESL)

⁴In der SLZ gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 21

¹Die ESL bezeichnen Standorte, die für Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion im Bereich der Tierhaltung (ESL(T)) über die innere Aufstockung hinaus grundsätzlich geeignet sind.

²Die genaue Zonenabgrenzung, die zulässige Nutzung sowie die Festlegung der übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Vorgaben erfolgen gestützt auf ein konkretes Projekt im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens. Der Bedarf für die Bauten und Anlagen ist in einem sachlich fundierten Betriebskonzept nachzuweisen.

3.3 Naturschutzzonen

Naturschutzzonen
im Kulturland

§ 22

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Beweidung, Umbruch, Aufforstungen sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind verboten, sofern sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzonen dienen.

³In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was das Schutzziel für die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das leineloze Führen von Hunden.

⁴Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<i>Zone</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel (erhalten/fördern)</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Magerwiesen Trocken- standorte	gelb	Erhaltung der Gebiete als Lebensraum für seltene Tier- (Zauneidechse, Feldgrille) und Pflanzenarten	Extensive Bewirtschaftung: keine Zufütterung auf der Weide, keine Dauerweide
Feucht- gebiete	blau	Erhaltung der Gebiete als Lebensraum für seltene Tier- (Amphibien) und Pflanzenarten	Regelmässiges Schneiden der Vegetation (in der Regel jährlicher Streuschnitt), Schnittgut abführen, Schaffung von Laichgewässern (wo möglich), periodische Massnahmen gegen Verlandung

⁵Das Feuchtgebiet "Brandwald" ist zu regenerieren (Wiedervernässung, Entfernen standortfremder Gehölze). Die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt im Sinne der Schutzziele gewährleistet. Der Gemeinderat bestimmt die Fristen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

Landschaftsschutzzone

§ 23

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung des Landschaftsbildes. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind verboten.

²Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie Bauten und Anlagen 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.

³Terrainerhebungen im Interesse des Hochwasserschutzes innerhalb der Schutzzonen SI und SII von Trinkwasserfassungen sind zulässig.

Naturschutzzone Wald

§ 24

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

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

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Nr.	Gebiet	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
1	Oberholz	Totholzreiches Altholz	mehrere Biotopbaumgruppen ausscheiden und bis zum natürlichen Zerfall belassen
2	Geissweid	Erhalt des Kalktuffhanges mit seiner besonderen	schonende Bewirtschaftung, Schaffung ausreichender Lichtverhältnisse durch

		Krautschicht	selektive Pflege
3	Tobelhalde	Alt- und totholzreicher, naturwaldgemässer Laubmischwald	an geeigneten Stellen Biotopbaumgruppen ausscheiden und bis zum natürlichen Zerfall belassen Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
4	Stangewald-Brandwald	optimal gestalteter Waldrand zum angrenzenden Töniweiher	Schaffung optimaler Lichtverhältnisse für die Inventarfläche der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB)

Auenregenerationszone

§ 25

¹Die Auenregenerationszone bezweckt die Schaffung und Entwicklung eines dynamischen Auengebiets, das bei Hochwasserereignissen gleichzeitig der Rückhaltung von Schwemmholz dient.

²Bezüglich Bauten und Anlagen sind nur solche im Interesse der Schutzziele gemäss Absatz 1 zulässig. Im Sinne einer Ausnahme können Massnahmen zur Trinkwassernutzung gestattet werden, sofern sie die Ziele gemäss Absatz 1 nur wenig beeinträchtigen.

³Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf extensive Bewirtschaftungsformen beschränkt. Diese haben sich den Auenentwicklungszielen unterzuordnen. Die Regelung erfolgt mit Bewirtschaftungsverträgen. Solange sich der nördliche Teil in Privateigentum befindet, sind die Dauergrünlandbewirtschaftung (nur mit Festdüngern) und die Beweidung (ohne Einschränkungen) zulässig.

⁴Maschinelle Massnahmen erfolgen nur zur Steuerung der Auenentwicklung oder zur Gewährleistung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, namentlich in der Folge von Hochwasserereignissen zur Verhinderung grossflächiger Verbuschungen. Die Zone darf nur für Massnahmen im Interesse der Schutzziele und für die Bewirtschaftung befahren werden.

⁵Gegen invasive Pflanzenarten ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zulässig, wenn andere Massnahmen wie z. B. das Ausstechen oder die Integration in eine Weide nicht möglich oder unverhältnismässig sind.

⁶Eine sanfte Nutzung zu Freizeit- und Erholungszwecken ist gestattet. Bei Konflikten zwischen den Auenentwicklungszielen oder der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit der Freizeit- und Erholungsnutzung trifft der Kanton in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die notwendigen Lenkungsmassnahmen.

Fördergebiete
Hochstammobstbäume

§ 26
¹Die überlagerte Schutzzone dient der Förderung seltener Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

²Abgehende Bäume sind mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen; Ergänzungspflanzungen sind erwünscht.

³Hochstammobstgärten sollen auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder Bewirtschaftern unterhalten und gepflegt werden.

3.5 Schutzobjekte

Naturobjekte

§ 27
¹Die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

<i>Naturobjekte</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>
Hecken, Feld- und Ufergehölz	grüne, punktierte Linie	Brut- und Nahrungsbiotop Landschaftsgliederung Trittstein, Vernetzungselement Windschutz	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Artenzusammensetzung verbessern extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen) keine Beweidung
Uferschutzstreifen	hellgrüne Linie	Erhaltung der Ufer (inkl. Vegetation) Schutz vor Verunreinigung	extensive Nutzung Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln verboten Umbruch nicht zulässig
Einzelbaum, Baumgruppe, Allee	grüne Punkt-signatur	Erhaltung	Pflege auf lange Lebensdauer bei Abgang ersetzen
gestufter Waldrand	grüne Kreuz-schraffur	biologisch und landschaftlich wertvolle Objekte	periodische Pflege

³Der Uferschutzstreifen umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens richtet sich nach der kantonalen Vollzugsverordnung zur Gewässerschutzverordnung des Bundes (VV GschV).

Unterhalt und Pflege

§ 28
¹Naturschutzzonen, überlagerte Schutzzonen und Schutzobjekte

sollen, wenn möglich, auf Grund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

²Die Einzelheiten zu den Unterhalts- und Pflegearbeiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen Gemeinderat bzw. Kanton und Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter festgelegt.

³Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken, oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

⁴Unterlässt der Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzziels notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden.

⁵Der Gemeinderat erlässt zu Steuerungs- und Kontrollzwecken ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

⁶Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit dem Kanton ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen im Wald (§ 24 BNO) erlassen.

⁷Die Nutzungs- und Pflegeanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt.

⁸Der Gemeinderat setzt eine Kommission ein, die ihn bei der Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss Abs. 1 bis 5 unterstützt.

§ 29

Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz sowie mit ihrer Umgebung geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Die zum Gebäude gehörende Umgebung wie beispielsweise Vorplätze und Gärten sind ebenfalls zu erhalten.

²Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Absatz 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z. B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit

und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz die Zustimmung des Kantons erfordern, unterschritten, so setzt der Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Kulturobjekte

§ 30

Die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen und Grenzstein) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Weilerzone

§ 31

¹Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Reussegg unter Wahrung des Weilerbilds, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe, für mässig störendes Kleingewerbe und kleine Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

a) Substanzschutz (rot bezeichnete Bauten): Es gilt § 29 BNO.

b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 29 BNO.

⁴In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵Sämtliche bauliche Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung

störender Elemente verlangen. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z. B. Schwimmbassins, Sportanlagen usw.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁶Solaranlagen für die Wärmegewinnung und für Solarstrom sind zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

⁷Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 und 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen: Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung, Gebäude- und Umgebungsgestaltung, zulässige Nutzung, Erschliessung.

⁸Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser. Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, die bei der Gemeinde eingesehen werden können. Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

⁹Für die übrigen weilerähnlichen Gebiete (z. B. Wannan, Holderstock, Gerenschwil, Winterhalden, Höfen oder Unteralikon) gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone).

§ 32

Spezialzone Küttig

Die Spezialzone Küttig dient der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Erweiterung des dort bestehenden Sägerei- und Zimmereibetriebs. Neu- und Erweiterungsbauten sind ausschliesslich für die Fortführung des Sägerei- und Zimmereibetriebs und artverwandter holzverarbeitender Betriebe zulässig. Neubauten müssen sich in Stellung, Volumen, Gesamtgestaltung und Materialwahl den bestehenden Bauten anpassen. Spätere Erweiterungen der Zone sowie Bauten, Anlagen und Nutzungen, die über das Mass des vorliegenden

Bewilligbaren hinausgehen, sind ausgeschlossen. Die Anlage ist mit geeigneter Bepflanzung in die Umgebung einzupassen.

- Spezialzone Tönihof
- § 33
Die Spezialzone Tönihof dient der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Erweiterung des dort bestehenden Mineralöltransportbetriebs. Neu- und Erweiterungsbauten sind ausschliesslich für die Fortführung des Mineralöltransportbetriebs zulässig. Neubauten müssen sich in Stellung, Volumen, Gesamtgestaltung und Materialwahl den bestehenden Bauten anpassen. Spätere Erweiterungen der Zone sowie Bauten, Anlagen und Nutzungen, die über das Mass des vorliegenden Bewilligbaren hinausgehen, sind ausgeschlossen. Die Anlage ist mit geeigneter Bepflanzung in die Umgebung einzupassen.
- Spezialzone Hinterbrand
- § 34
Die Spezialzone Hinterbrand dient der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Erweiterung der dortigen Betriebe und Anlagen (Reitsport, Reitschule, kleine Pferdepension). Erweiterungsbauten müssen sich in Stellung, Volumen, Gesamtgestaltung und Materialwahl den bestehenden Bauten anpassen. Spätere Erweiterungen der Zone sowie Bauten, Anlagen und Nutzungen, die über das Mass des vorliegenden Bewilligbaren hinausgehen, sind ausgeschlossen. Die Anlage ist mit geeigneter Bepflanzung in die Umgebung einzupassen.
- Spezialzone Pferdesport Hestar-Hof
- § 35
¹Die Spezialzone Pferdesport Hestar-Hof dient der Pferdehaltung und dem Pferdesport. Erlaubte Nutzungen sind: Reitschule, Beritt, Pferdepension, Ankauf und Verkauf von Pferden, Verkauf und Vermittlung von Ausrüstungsartikeln und Anlässe. Es sind maximal 4 publikumsintensive Anlässe pro Jahr erlaubt. Dafür ist vorgängig eine Bewilligung des Gemeinderats einzuholen.
- ²Hochbauten, Klein- und Anbauten sowie Aussenanlagen in Zusammenhang mit der Pferdehaltung und dem Pferdesport sind erlaubt. Im hellblau umrandeten Bereich gilt für die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen eine Gestaltungsplanpflicht. Darin werden Standort und Ausmass der Bauten und Anlagen festgelegt und eine optimale Eingliederung in den Weiler Reussegg sichergestellt. Im dunkelrot umrandeten Bereich sind ausschliesslich Aussenanlagen für den Pferdesport (z. B. Ovalbahn, Galoppierstrecke) zulässig. Dieser Bereich weist ein Schutzdefizit bezüglich Hochwasser auf. Ein ständiger Aufenthalt ist nicht zulässig. Bei Hochwasserwarnung muss das Areal schnell evakuiert werden können.
- ³Wird der Betrieb der gewerblichen Pferdehaltung eingestellt, sind die zu diesen Zwecken erstellten Bauten und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau) und das Gelände wieder in den vorherigen Zustand zu überführen. Es gelten wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Erholungszone Reuss

§ 36

¹Die Erholungszone Reuss dient der landwirtschaftlichen Produktion, der ökologischen Aufwertung des Reussufers und begrenzt der Erholung.

²Die Bauvorschriften richten sich nach § 19 BNO. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Naherholung (z. B. Wege, Rast- und Spielplätze, Weiher usw.) zulässig. Der Zugang zur Reuss ist für die Öffentlichkeit sicherzustellen.

³Die Erholungszone ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Gestaltungsplan ist die genaue Lage und Grösse der zulässigen Bauten und Anlagen und deren Einordnung ins Landschaftsbild festzulegen.

⁴Bei einem Wegfall der Nutzungen sind sämtliche Bauten und Anlagen zurückzubauen. Es sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

4. Bauvorschriften

4.1 Definitionen

Ausnützungsziffer (AZ)	<p>§ 37</p> <p>¹Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.</p> <p>²Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.¹⁾</p>
Baumassenziffer (BZ), Grünflächenziffer (GZ)	<p>§ 38</p> <p>Die Berechnung der Baumassenziffer respektive der Grünflächenziffer richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.</p>
Gewerbe	<p>§ 39</p> <p>¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>
Arealüberbauungen	<p>§ 40</p> <p>Die Mindestfläche für Arealüberbauungen beträgt 3'000 m². Sie sind auf Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone beschränkt.</p>

4.2 Abstände

Strassenabstand für Parkfelder	<p>§ 41</p> <p>Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber Baugesetz reduzierter Strassenabstand von 60 cm.</p>
-----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3 Baureife und Erschliessung

Landumlegung	<p>§ 42</p> <p>¹Bei Neu- und Ersatzbauten auf unförmigen Parzellen kann der Gemeinderat bei Bedarf das Landumlegungsverfahren einleiten.</p> <p>²Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn Parzellen nur teilweise überbaut werden und sichergestellt ist, dass die Restflächen auch zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll umgelegt werden können.</p>
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Juni 2024, in Kraft seit 8. Januar 2025

4.4 Benutzung von Privateigentum

Benutzung von Privateigentum	<p>§ 43</p> <p>¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.</p> <p>²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.</p>
------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.5 Technische Bauvorschriften

Allgemeine Anforderungen	<p>§ 44</p> <p>¹Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.</p> <p>²Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>
--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Energiesparmassnahmen	<p>§ 45</p> <p>¹Es sollen nach Möglichkeiten keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden. Stattdessen ist ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme zu prüfen, sofern dies möglich, sinnvoll und vertretbar ist.</p> <p>²Aussenwände von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung bereits bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p> <p>³Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen. Im Falle einer Güterabwägung ist in den Zonen KO, KA und in der Weilerzone den Erfordernissen des Ortsbildschutzes gegenüber den Energiesparmassnahmen der Vorzug zu geben.</p>
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.6 Wohnhygiene

Ausrichtung der Wohnungen	<p>§ 46</p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen</p>
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 47

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Lichte Höhe Vollgeschoss:	≥ 2.40 m
Lichte Höhe Dachgeschoss:	≥ 2.40 m auf mind. 5 m ² Fläche
Fensterfläche:	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster:	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

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

§ 48

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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.

4.7 Ausstattung

§ 49

Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 50

Balkone, Geländer

Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Die Mindesthöhe von Geländern oder Brüstungen hat 100 cm zu betragen. Im Übrigen gelten die SIA-Richtlinien.

§ 51

Spielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

Containerplätze	<p>§ 52</p> <p>Bei Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern sind genügend Containerplätze für die Entsorgung des Hauskehrichts und des Grünguts an geeigneter Lage zu erstellen.</p>
Sicherheit im öffentlichen Raum	<p>§ 53</p> <p>¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strasse, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.</p> <p>²Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.</p>

5. Schutzvorschriften

5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

Ortsbildschutz	<p>§ 54 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Stellung (Firstrichtung)b) Grösse der Baukubenc) Wirkung im Strassenraumd) Form, Staffelung, Gliederung der Baumassee) Dachform, Dachneigungf) Fassadengliederungg) Materialwahl, Farbeh) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen
Umgebungsschutz bei Denkmalobjekten	<p>§ 55 Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderats dem Kanton zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.</p>
Bauberatung	<p>§ 56 ¹Bauvorhaben in den Zonen Z, KO, KA und in der Weilerzone sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts der Gemeinde anzumelden.</p> <p>²Der Gemeinderat legt zusammen mit der Bauherrschaft die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest. Diese orientieren sich am Zweck der entsprechenden Zone und an den Kriterien zum Ortsbild gemäss § 54 BNO.</p>
Begutachtung	<p>§ 57 Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen bei Baugesuchen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestands, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.) verlangen;b) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten unter Hinweis an den Gesuchsteller eine Begutachtung durch eine unabhängige und qualifizierte Fachperson verlangen.
Aussenraumgestaltung	<p>§ 58 ¹Die Aussenräume sind grundsätzlich so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität mit einer standortgerechten Bepflanzung, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen.</p>

²Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Aushubmaterial ist soweit möglich für die Aussenraumgestaltung wiederzuverwerten. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Die Gebäude und die gestaltete Umgebung müssen sich einwandfrei ins gewachsene Terrain einfügen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

³Abgrabungen für den Zugang (Hauseingang, Garagenzufahrt) zum Bauobjekt sind auf einer Gebäudeseite bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Fassadenlänge, in jedem Fall jedoch bis maximal 6 m, zulässig.

⁴Die Aussenraumgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 59

Dachgestaltung

¹Bei der Gestaltung des Dachs ist bezüglich der Dachform und des Materials auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Dachaufbauten und -einschnitte (Dachdurchbrüche) dürfen zusammengerechnet nicht mehr als zwei Fünftel der Fassadenlänge betragen. Die zusammengerechnete Länge von Dachdurchbrüchen und Dachflächenfenstern darf die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie dürfen mit Ausnahme einzelner Dachflächenfenster mit einer Fläche von höchstens 0.4 m² nur auf einem Geschoss liegen.

²Schrägdächer müssen gegenüber Strassen und Wegen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

³Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Für die Bepflanzung sind einheimische Ökotypen zu verwenden. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

⁴Im Teilgebiet Freudenberg – Brunnenweid, sowie im Gebiet Tschampani W2 ist wegen des einheitlichen Gesamtbildes Flachdachbau vorgeschrieben. Im Gebiet des Gestaltungsplans Tschampani I ist Satteldachbauweise mit beidseitig gleicher Neigung vorgeschrieben. In den Zonen KO und KA ist Satteldachbauweise mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 25° a. T. vorgeschrieben. In den übrigen reinen Wohnzonen sind auf Hauptgebäuden nur Schrägdächer mit einer minimalen Dachneigung von 18° a. T. zulässig. Für Neben- und Anbauten können im ganzen Gemeindegebiet andere Dachformen (wie z. B. Pultdächer, Flachdächer) verwendet werden, wenn sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.

§ 60

Aussenantennen,

¹Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im

Parabolspiegel	<p>Rahmen des Bundesrechts bewilligungspflichtig.</p> <p>²In der Zone KO, auf kommunalen Schutzobjekten und auf bzw. in der Umgebung von kantonalen Denkmalschutzobjekten ist die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln nicht zulässig. In den übrigen Gebieten ist auf eine gute Einordnung ins Ortsbild zu achten.</p>
Solaranlagen	<p>§ 61</p> <p>¹Solaranlagen dienen der Wärmeerzeugung (Solarwärmeanlagen) und der Stromproduktion (Solarstrom-, Photovoltaikanlagen). Sie sind grundsätzlich im ganzen Gemeindegebiet zulässig. Anlagen ausserhalb von Bauzonen bedürfen der Zustimmung des Kantons.</p> <p>²Für Kern- und Weilerzonen, in Landschaften von nationaler und kantonaler Bedeutung, bei kommunalen Schutzobjekten und in der Umgebung von kantonalen Denkmalschutzobjekten gelten erhöhte Anforderungen. In diesen Gebieten sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche in die Umgebung einordnen und das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p>
Materialablagerungen	<p>§ 62</p> <p>¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in den Zonen G und A bewilligt werden.</p> <p>²Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes machen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.</p>
Ruinen, Baulücken	<p>§ 63</p> <p>Durch Brand oder andere elementare Ereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.</p>
5.2 Umweltschutz	
Einwirkungen	<p>§ 64</p> <p>Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seiner Eigentumsrechte, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes, die Emissionen möglichst gering zu halten und sich aller übermässigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft und die weitere Umgebung zu enthalten.</p>
Lärmschutz	<p>§ 65</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.</p>

Luftreinhaltung

§ 66

Bauten, Anlagen und Betriebseinrichtungen sind unter Berücksichtigung klimatologischer Grundsätze auszuführen, damit ein gutes Mikroklima und der nötige Luftaustausch im Siedlungsraum gewährleistet sind. Bei Bedarf sind Grünanlagen und Durchlüftungachsen vorzusehen.

6. Vollzug und Verfahren

6.1 Zuständigkeit

Zuständigkeit

§ 67

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligung von geringfügigen Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Abteilung Bau und Planung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

6.2. Gebühren

Gebühren

§ 68

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Übergangsbestimmungen § 69
¹Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.
- ²Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten die Bestimmungen und Definitionen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.
- Aufhebung
bisherigen Rechts § 70
Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- Die Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Juni 1998 / 27. Januar 1999
 - Der Bauzonenplan vom 27. Juni 2006
 - Der Kulturlandplan vom 27. Juni 2006 (ausgenommen Perimeter Teiländerung Reussegg)

Anhang I

Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 2 BNO

<i>Gebiet</i>	<i>Ziele</i>
Kirchstrasse	Mit dem Gestaltungsplan soll die sorgfältige Erneuerung, Ergänzung und Verdichtung des gewachsenen Ensembles im Dreieck Kirch-, Luzerner- und Obergrundstrasse sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan sorgt für eine rationelle Erschliessung des ganzen Schildes ab der Luzernerstrasse und für eine übersichtlich und sicher gestaltete Anbindung ans Langsamverkehrsnetz (kantonale Wanderroute).
Bohlacker / Luzernerstrasse- West	Der Gestaltungsplan zeigt auf, wie eine qualitative Verdichtung des Gebiets beidseits der Luzernerstrasse und des Bahnhofareals längerfristig umgesetzt werden kann. Die Neubauten sind als attraktiver Abschluss des Strassenraums entlang der Luzernerstrasse auszubilden und reagieren optimal auf die Lärmsituation. Die zentrale Erschliessung erfolgt über den Knoten Letten. Die interne Erschliessung zeichnet sich durch Übersichtlichkeit und kurze Wege aus.
Langweid Nord	Der Gestaltungsplan sorgt für eine verdichtete, zeitgemässe Wohnform mit attraktiven und individuellen Aussenräumen. Gegenüber der westlich angrenzenden Wohnüberbauung ist ein mindestens 30 m breiter Grünkorridor freizuhalten. Die Erschliessung erfolgt ab der Freudenbergstrasse über eine „Wohnstrasse“.
Oberalikon	Der Gestaltungsplan bezweckt eine ortsbaulich hochstehende Lösung für das ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofareal. Die Neubauten orientieren sich in ihrem Ausdruck an den heutigen Ökonomiegebäuden. Die privaten Freiräume sind gegen Innen anzuordnen, das Landwirtschaftsgebiet bis an die neuen Gebäude zu führen. Die Erschliessung erfolgt zentral ab der Auwerstrasse.
Aettenschwil	Der Gestaltungsplan bezweckt eine ortsbaulich hochstehende Lösung für das ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofareal. Die Neubauten orientieren sich in ihrem Ausdruck an die heutigen Ökonomiegebäude und führen bekannte Elemente (Vorgärten, Höfe) in zeitgemässer Form weiter. Die Erschliessung erfolgt über bestehende Haus-/Hofzufahrten ab der Aettenschwilerstrasse.

Anhang II

Liste der Schutzobjekte

Stand Juni 2012

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

<i>Nr. im Plan (blau)</i>	<i>Objekt</i>	<i>Strasse/Nr.</i>	<i>Geb.-Nr.</i>	<i>Parz.-Nr.</i>
1	Röm. Kath. Pfarrkirche 1745/46	Sins, Kirchstrasse	454	541
2	Kapelle St. Verena 1574/75, 1686	Aettenschwil	212	2163
3	Kapelle St. Jost 1755	Alikon	163	3386
4	Kapelle St. Wendelin 1844	Fenkrieden	62	953
5	Wegkapelle St. Antonius 1901	Alikon, Tönhof	584	3337
6	Vierzehn Nothelferkapelle 2. Hälfte 18. Jh.	Fenkrieden, Gerenschwil	6	2245
7	Kapelle St. Andreas 1671	Sins, Holderstock	112	3280
8	Kapelle St. Eligius 1553, 18./19. Jh.	Meienberg	300	50
9	Friedhofkreuz 1616, 1696	Sins, Friedhof		541
10	Gemeindehaus (ehem. Pfarrhaus), 1726	Sins, Kirchstrasse 14	460	544
11	Ehem. Amtshaus 1575 (mit älterem Kern)	Meienberg, Stadtplatz 4 und 6	304 B/C	3732, 2546
12	Speicher 1719	Fenkrieden, Gerenschwil	9	2245
13	Holzbrücke über Reuss 1808/09, 1852	Sins		734, 488

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 29 BNO

<i>Nr. im Plan (rot) (Kurzinventar-Nr.)</i>	<i>Objekt</i>	<i>Strasse/Nr.</i>	<i>Geb.-Nr.</i>	<i>Parz.-Nr.</i>
1.00 (942)	Wohnhaus 1722	Alikon, Fuchshalden 1	87	3205
1.01 (940)	Wohnhaus 1758 (?)	Alikon, Oberalikon 6	171	3392
1.02 (941)	Wohnhaus mit Gasthof (Landgasthof "Kaufmann") 1856	Alikon, Oberalikon 8	167	3391
1.03 (939)	Wohnhaus ("Sigristenhaus") Mitte 18. Jh. (?)	Alikon, Oberalikon 27	136	3379
1.04 (938)	Wohnhaus 17. Jh. (? Kernbau), 1800	Alikon, Unteralikon 2	191, 192	3219
1.05 (936)	Wohnhaus 2. Hälfte 18. Jh.	Alikon, Sonnenhof 1	198	3223
1.06 (930)	Wohnhaus 1801	Aettenschwil, Huob 1	201	1616
1.07 (943)	Wohnhaus mit Schopfanbau ¹⁾ kurz nach 1840	Sins, Holderstock 2	108 / 109	3286
1.49	Vielzweckbau um 1840	Sins, Holderstock 3	105	3320 ¹⁾
1.08 (945)	Doppelwohnhaus mit Schopf um 1615-1620	Alikon, Egg 1 und 3	120 A/B, 121	2266, 2267
1.09 (953)	Speicher 2. Hälfte 18. Jh.	Aettenschwil, Pannerhof	210	2162
1.11 (946)	Doppelwohnhaus 1475/76, 1746/47	Aettenschwil, Unterdorf 2 und 4	221 A/B	1370, 2377
1.12 (947)	Speicher (1735?) und ehem. Holzschopf (19. Jh.)	Aettenschwil, Unterdorf	222, 223	2377
1.13 (950)	Doppelwohnhaus mit Gasthaus "Krone", um 1780	Aettenschwil, Kronenplatz 2 und Abtwilerstrasse 5	242 A/B	1376, 2389
1.14 (951)	Doppelwohnhaus um 1770/1780	Aettenschwil, Oberdorf 2 und 4	254 A/B	2394, 1381
1.15 (954)	Wohnhaus 1774 (?)	Aettenschwil, Wundhof 1	270	1412
1.16 (955)	Wohnhaus frühes 19. Jh.	Sins, Höfen 5	574	773

¹⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Juni 2024, in Kraft seit 8. Januar 2025

1.17 (931/2)	Alte Stadtmauer, um 1340 Wohnhaus (ehem. Gasthaus zur Linde), um 1600	Meienberg, Stadtplatz 4 und 6	304 A/B/C	85, 3732, 2546
1.18 (935)	Gasthof "Kreuz" spätes 16. Jh. (Kernbau), 18. Jh	Meienberg, Landstrasse 2	322	62
1.19 (933)	Südhälfte Doppelwohnhaus 17./18. Jh. (?)	Meienberg, Stadtplatz 5	307 B	98
1.20	Trafostation	Meienberg, Landstrasse		
1.21 (934)	Wohnhaus („Haus zur Farb“), (1735?)	Meienberg, Landstrasse 5	316	104
1.22 (929)	Wohnhaus mit Schopfanbau 1876	Sins, Wannen 2	344	115
1.23 (927)	Wohnhaus ("Ritter's Haus") um 1750 und 1860/70	Sins, Reussegg 21	376	2232
1.24 (926)	Wohnhaus ("s'Printzen") mit Schopfanbau, 1749	Sins, Reussegg 16	385	2259
1.25 (925)	Wohnhaus 1. Hälfte 19. Jh. (1841?)	Sins, Oberreussegg 4	353	2202
1.26 (907)	Wohnhaus („Haus Böcklin“), um 1830/40	Sins, Kirchstrasse 18	443	3494
1.27 (906)	Wohnhaus ("Gigerhaus"), 1848	Sins, Kirchstrasse 9 und 11	450 A/B	2219, 2220
1.28 (905)	Wohnhaus um 1800?	Sins, Kirchstrasse 5	455	534
1.29 (908)	Wohnhaus (ehem. Schulhaus), 1807	Sins, Kirchstrasse 17	458	533
1.30 (904)	Wohnhaus (Obere Kaplanei), 1867-69	Sins, Kirchstrasse 16	452	540
1.31 (924)	Bachtalmühle 1. Hälfte 19. Jh. (mit Kern von 1608/1681)	Sins, Aarauerstrasse 29	427	2461
1.32 (902)	Wöschhüsli um 1835	Sins, Kirchstrasse	462	543
1.33 (903)	Wohnhaus (Untere Kaplanei), 1735	Sins, Küngsmatt 2	463	520
1.34 (901)	Bezirksschulhaus 1912	Sins, Ammannsmatt	464	552
1.35 (922)	Wohnhaus 1870	Sins, Obergrundstrasse 3	440	2975
1.36 (910)	Wohnhaus mit Stöckli frühes 19. Jh.	Sins, Kirchstrasse 4 und 6	485, 486	523

1.37 (923)	Villa gegen 1900	Sins, Obergrundstrasse 5	439	560
1.39 (916)	Altes Spritzenhaus 1926	Sins, Blumenweg	498	2431, 2432
1.40 (917)	Wohnhaus (Restaurant „zur alten Trotte“), 1874	Sins, Luzernerstrasse 4	510	2499
1.41 (919)	Bahnhof 1881	Sins, Bahnhofstrasse 15	532	483
1.42 (920)	Ehem. Käserei 1907/08	Sins, Bahnhofstrasse 17	607	2194
1.43 (921)	Wohnhaus (Löwenhof), 1856	Sins, Bodenfeldstrasse 2	540	3030
1.45 (960)	Wohnhaus („Tätschhaus“) um 1560	Fenkrieden, Dorfstrasse 11	29	1242
1.46 (961)	Speicher 1525/1530	Fenkrieden, Dorfstrasse	30	1242
1.47 (963)	Wohnhaus um 1800	Fenkrieden, Gerenschwil 4	12	981
1.48 (964)	Speicher 1812	Fenkrieden, Dosomeh	1	1094

B2 Gebäude mit Volumenschutz, § 29 BNO

<i>Nr. im Plan (violett) (Kurzinventar-Nr.)</i>	<i>Objekt</i>	<i>Strasse/Nr.</i>	<i>Geb.-Nr.</i>	<i>Parz.-Nr.</i>
2.01	Wohnhaus	Meienberg, Landstrasse 15	138	93
2.02	Wohnhaus	Meienberg, Landstrasse 11	320	94
2.03	Wohnhaus	Meienberg, Landstrasse 9	318	102
2.04	Nordhälfte Doppelwohnhaus	Meienberg, Stadtplatz 3	307 A	97
2.05	Ensemble Restaurant „Einhorn“	Sins, Bremgartenstrasse 1, Kirchstrasse 2	487/638	2297/2295
2.06	Vorbau Restaurant „zur alten Trotte“	Sins, Luzernerstrasse 4	510	2499
2.07	Anbau Wohnhaus	Sins, Reussegg 21	376	2232
2.08	Ökonomiegebäude	Sins, Reussegg 21	379	347

2.09	Wohnhaus	Sins, Reussegg 19	380	2859
2.10 (928)	Wohnhaus um 1870/80	Sins, Reussegg 17	382	378
2.11	Ökonomiegebäude	Sins, Reussegg 16	384	2259
2.12	Wohnhaus	Sins, Reussegg 12	388	2260
2.13	Ökonomiegebäude	Sins, Reussegg 7	399	2201
2.14	Wohnhaus	Sins, Reussegg 15	392	2201
2.15	Ökonomiegebäude	Sins, Reussegg 15	390	2201
2.16	Ökonomiegebäude	Sins, Reussegg 11	395	372
2.17	Wohnhaus	Sins, Reussegg 11	396	372
2.18	Wohnhaus	Sins, Reussegg 7	399	370
2.19	Ökonomiegebäude/ Wohnhaus	Sins, Reussegg 7	402/403	368
2.20	Wohn- und Geschäftshaus (Altbau Druckerei Villiger)	Sins, Kirchstrasse 1	488	563

C Kulturobjekte, § 30 BNO

<i>Nr. im Plan</i>	<i>Objekt</i>	<i>Gebiet</i>
3.01 (965 F)	Wegkreuz, 19. Jh.	Sins, Holderstock, südl. Haus Nr. 93
3.02 (965 K)	Wegkreuz	Alikon, Sonnenberg
3.03 (965 L)	Wegkreuz	Alikon, Krümpelen
3.04 (965 E)	Wegkreuz, 1986	Alikon, Oberalikon
3.05 (965 J)	Wegkreuz	Alikon, Kleinhorben
3.06	Wegkreuz	Fenkrieden, Riedmatt
3.07 (965 D)	Wegkreuz, um 1900	Meienberg, Aarauerstrasse, Abzweigung nach Dorf Meienberg
3.08 (965 C)	Wegkreuz, 1991	Sins, Aarauerstrasse, Chusitobel
3.09 (965 G)	Wegkreuz, um 1900	Aettenschwil, Neuweid
3.10 (965 A)	Friedhofkreuz, 1901	Sins, Friedhof
3.11 (965 B)	Wegkreuz, 1867	Sins, Luzernerstrasse
3.12 (965 I)	Wegkreuz, um 1900 (?)	Fenkrieden, Küttig
3.13 (965 H)	Wegkreuz, 1857	Fenkrieden, Stegacker
3.14 (966)	Brunnen, 1861 (?)	Sins, Reussegg, vor Haus Nr. 382
3.15 (967)	Historischer Grenzstein	Fenkrieden, Ballwilerstrasse

Anhang III

Liste der rechtsgültigen Sondernutzungspläne

Stand Juni 2012

A Erschliessungspläne

<i>Gebiet</i>	<i>Datum des Inkrafttretens</i>
Bohlacker	2. Februar 1999 / 1. Mai 2002
Kirchbühl	16. März 2005

B Gestaltungspläne

<i>Gebiet</i>	<i>Datum des Inkrafttretens</i>
Tschampani I	17. November 1986 / 28. Februar 2001
Tschampani II und III	6. Juli 1994 / 28. Februar 2001
Tschampani III	28. Februar 2001
Meienberg-Baumgarten	25. November 1998 / 12. März 2003
Schmiedeweid	27. Januar 1999
Brandmattli	20. Juni 2001
Apotheke Frey	6. August 2003
Sonnhalde	26. November 2003
Küfermatt	30. Juni 2004
Bremgartenstrasse	11. August 2004
Kirchbühl	16. März 2005
Städtli Meienberg	16. März 2005
Rossweid	22. Februar 2006
Bohlacker	14. Februar 2007
Bahnhofgebiet	27. Juni 2007
Am Bach	13. Februar 2008

Anhang IV

Gebührenreglement für Raumplanung, Bauwesen und Umweltschutz

Stand Juni 2012

Bausachen

§ 1

¹Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Wenn von der Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird, erfolgt die Verrechnung auf Verlangen der Bauherrschaft nach Aufwand. Die Gebühr beträgt in diesem Fall mindestens 1‰ der geschätzten Bausumme.

²Für die Behandlung von Voranfragen, Vorentscheiden und Baugesuchen, sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

- a) Voranfragen
Nach Aufwand.
Eine teilweise Anrechnung erfolgt bei Erteilung einer späteren Baubewilligung im Rahmen des geringeren Aufwands für die Baugesuchsbehandlung als Folge der Bearbeitung der Voranfrage.
- b) Vorentscheide
1 ‰ der geschätzten Bausumme, mindestens CHF 200.00.
Eine teilweise Anrechnung erfolgt bei Erteilung einer späteren Baubewilligung im Rahmen des geringeren Aufwands für die Baugesuchsbehandlung als Folge der Bearbeitung des Vorentscheids.
- c) Bewilligte Baugesuche
 - 2 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber CHF 200.00.
 - Kleinbauten sowie geringfügige Um-, An- und Aufbauten CHF 200.00 bis 500.00.
- d) Abgelehnte Baugesuche
Nach Aufwand im Rahmen des Gebührentarifs für bewilligte Gesuche.
- e) Zurückgezogene Baugesuche
Nach Aufwand im Rahmen des Gebührentarifs für bewilligte Gesuche.

³Entsteht wegen der Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeit oder werden durch Nichtbefolgen der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen (Besichtigungen, Kontrollen usw.) nötig, so sind diese zu vergüten.

⁴Die Kosten für die Publikation, für Gutachten, spezielle

	<p>Beaufsichtigungen, Profil- und andere Kontrollen sowie für die Bauendkontrolle sind durch die Bauherrschaft zu tragen.</p> <p>⁵Der Aufwand für die Bewilligung von Projektänderungen nach erteilter Baubewilligung ist durch die Bauherrschaft zu vergüten.</p>
Brandschutz, Feuerschau	<p>§ 2 Die Gemeinde erhebt für die Behandlung und Bewilligung von Brandschutzgesuchen sowie für Brandschutzkontrollen Gebühren, deren Höhe sich nach dem Aufwand richtet.</p>
Umweltschutz	<p>§ 3 Der Aufwand, der sich aus dem Vollzug der Umweltschutzgesetzgebung ergibt, ist, gestützt auf § 7 des Umweltschutzdekrets vom 13. März 1990, durch den Verursacher zu tragen.</p>
Hochwasserschutz	<p>§ 3^{bis} Die Prüfung, Genehmigung und Abnahme von Hochwasserschutzprojekten und Kontrollen werden nach Aufwand weiterverrechnet.</p>
Energiesparmassnahmen	<p>§ 4 ¹Prüfungen und Kontrollen, die sich aus der Energiegesetzgebung ergeben, sind gebührenpflichtig.</p> <p>²Die Prüfung des Nachweises der energetischen Massnahmen sowie die erforderlichen Kontrollen werden nach Aufwand verrechnet.</p>
Zivilschutz	<p>§ 5 Die Prüfung, Genehmigung und Abnahme von Schutzraumprojekten und Kontrollen werden nach Aufwand weiterverrechnet.</p>
Dauerverlängerung für Gastwirtschaftsbetriebe	<p>§ 6 Die Prüfung von Gesuchen auf generelle Verlängerung der Öffnungszeit von Gastwirtschaftsbetrieben im Sinne des Gastwirtschaftsgesetzes wird nach Aufwand verrechnet.</p>
Berechnung der Gebühren nach Aufwand	<p>§ 7 Wo die Gebühren nach Aufwand berechnet werden, geschieht dies zum Stundentarif der Gemeinde und der externen Experten. Die Tarife werden vom Gemeinderat festgelegt.</p>
Fälligkeit, Verrechnung	<p>§ 8 Die Gebühren werden innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids über das Baugesuch bzw. der Erteilung der nachgesuchten Bewilligung in Rechnung gestellt. Die Gebührenverrechnung erfolgt an die Bauherrschaft.</p>

Gemeindeversammlungsbeschluss: 23. Oktober 2013

Rechtskräftig: 26. März 2014

Revidiert mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Juni 2024, in Kraft seit 8. Januar 2025

Gemeinderat

Josef Huwiler
Gemeindeammann

Marcel Villiger
Gemeindeschreiber