



Gemeinde Othmarsingen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 17. Juni 2013

Mitwirkung vom 17. September bis 16. Oktober 2012

Öffentlich aufgelegt vom 5. August bis 3. September 2013

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 15. November 2013

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 12. März 2014

2014

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht | 4 |
| 2. Raumplanung | 5 |
| 2.1 Planungsgrundsätze | 5 |
| 2.2 Umgebungsgestaltung | 5 |
| 2.3 Aussenraumqualität, Strassenraumgestaltung | 6 |
| 2.4 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen | 6 |
| 2.5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne | 7 |
| 2.6 Weitere Planungsinstrumente | 8 |
| 3. Zonenvorschriften | 9 |
| 3.1 Bauzonen | 9 |
| 3.1.1 Zonenübersicht | 9 |
| 3.1.2 Kernzonen | 10 |
| 3.1.3 Wohnzonen | 11 |
| 3.1.4 Wohn- und Gewerbebezonen | 11 |
| 3.1.5 Arbeitszone I | 11 |
| 3.1.6 Arbeitszone III (Militärbetriebe) | 12 |
| 3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 12 |
| 3.1.8 Uferschutzzone | 12 |
| 3.1.9 Hochwassergefährdetes Gebiet | 12 |
| 3.1.10 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) | 13 |
| 3.2 Landwirtschaftszonen | 13 |
| 3.2.1 Landwirtschaftszone | 13 |
| 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone | 14 |
| 3.3 Schutzzonen | 14 |
| 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland | 14 |
| 3.3.2 Naturschutzzone Wald | 16 |
| 3.4 Überlagerte Schutzzonen | 16 |
| 3.4.1 Ortsbildschutzperimeter | 16 |
| 3.4.2 Landschaftsschutzzone | 18 |
| 3.5 Schutzobjekte | 19 |
| 3.5.1 Naturobjekte | 19 |
| 3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz | 20 |
| 3.5.3 Kulturobjekte | 20 |
| 3.5.4 Historische Verkehrswege | 21 |
| 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG | 21 |
| 3.6.1 Spezialzone Parkplätze Militärbetriebe | 21 |
| 3.6.2 Materialabbauzone | 21 |
| 3.6.3 Familiengartenzone | 22 |
| 4. Baubegriffe und Messweisen | 23 |
| 4.1 Abstände | 23 |
| 4.1.1 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten | 23 |
| 4.1.2 Strassenabstand | 23 |
| 4.1.3 Grenzabstand für Einfriedigungen, Stützmauern, Schwimmbäder zwischen privaten Grundeigentümern | 24 |
| 4.1.4 Waldabstand | 24 |
| 4.1.5 Abstand zum Kulturland | 24 |
| 4.2 Nutzungsdichte | 25 |
| 4.2.1 Dachgeschosse und -gestaltung, Anrechenbarkeit | 25 |
| 4.2.2 Grünflächenziffer | 25 |
| 4.2.3 Mindestausnutzung | 25 |
| 4.2.4 Nutzungsboni | 25 |

| | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3 | Arealüberbauung | 26 |
| 4.4 | Störmass von Betrieben | 26 |
| 4.5 | Nettoladenfläche | 26 |
| 5. | Bauvorschriften | 27 |
| 5.1 | Baureife und Erschliessung | 27 |
| 5.1.1 | Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen | 27 |
| 5.2 | Technische Bauvorschriften | 27 |
| 5.2.1 | Allgemeine Anforderungen | 27 |
| 5.2.2 | Energieeffizienz | 27 |
| 5.3 | Wohnhygiene | 27 |
| 5.3.1 | Ausrichtung der Wohnungen | 27 |
| 5.3.2 | Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume | 28 |
| 5.3.3 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | 28 |
| 5.4 | Ausstattung | 28 |
| 5.4.1 | Parkfelder | 28 |
| 5.4.2 | Spielplätze | 29 |
| 5.4.3 | Weitere Vorschriften über die Ausstattung | 29 |
| 5.4.4 | Öffentlich zugänglicher Raum | 29 |
| 6. | Schutzvorschriften | 30 |
| 6.1 | Ortsbild- und Denkmalpflege | 30 |
| 6.1.1 | Allgemeine Anforderungen | 30 |
| 6.1.2 | Dachgestaltung | 30 |
| 6.1.3 | Weitere Vorschriften zum Ortsbildschutz und zur Gestaltung der Siedlung | 31 |
| 6.1.4 | Gestaltung des Siedlungsrandes | 31 |
| 6.2 | Umweltschutz | 31 |
| 6.2.1 | Einwirkungen | 31 |
| 6.2.2 | Materialablagerungen | 31 |
| 7. | Vollzug und Verfahren | 32 |
| 7.1 | Zuständigkeit | 32 |
| 7.2 | Gebühren | 32 |
| 7.3 | Mehrwertausgleich | 32 |
| 7.4 | Vollzugsrichtlinien | 33 |
| 8. | Schluss- und Übergangsbestimmungen | 34 |
| 8.1 | Übergangsbestimmung | 34 |
| 8.2 | Aufhebung bisherigen Rechts | 34 |
| 9. | Anhang I Verzeichnis der Schutzobjekte | 35 |
| 9.1.1 | Substanzschutzobjekte | 35 |
| 9.1.2 | Fassadenfluchtobjekte | 36 |
| 9.1.3 | Natur- und Landschaftsschutzzonen | 38 |
| 9.1.4 | Natur- und Landschaftsschutzobjekte | 39 |
| 10. | Anhang II Ortsbildschutzperimeter | 44 |

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

*Siedlungs-
entwicklung*

¹ Das Ziel der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum.

*Planungs-
grundsätze*

² Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen,
- b) der Aufwertung von Aussenräumen,
- c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen,
- d) der massvollen Verdichtung und haushälterischen Bodennutzung unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume.

³ Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

⁴ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁵ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten.

⁶ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Langsamverkehr ist mit attraktiven und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen zu optimieren.

⁷ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss ist zu fördern.

2.2 Umgebungsgestaltung

§ 4 Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

² Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind in der Regel wasserdurchlässig zu gestalten.

³ Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

⁴ Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiven Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

⁵ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁶ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

2.3 Aussenraumqualität, Strassenraumgestaltung

§ 5 Förderung Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität Strassenraumgestaltung

Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität, Strassenraumgestaltung

¹ Es ist eine gute Durchgrünung des Siedlungsgebietes mit einheimischen Pflanzen anzustreben. Zu diesem Zweck sind für folgende Gebiete Aufwertungsmassnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbildes zu treffen:

- a) Kernzone (Strassenraumgestaltung)
- b) Entlang K267 Lenzburgerstrasse (Ortseingang bis Bünz, Strassenraumgestaltung)
- c) Entlang K267 Hölli-Mägenwilerstrasse (Bünz bis K266, Strassenraumgestaltung)
- d) Entlang K390 Henschikerstrasse (Lenzburgerstrasse bis Ortseingang, Strassenraumgestaltung)

² Der Gemeinderat wirkt darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept oder ein Begrünungskonzept zur Aufwertung des Strassenraumes erarbeitet wird.

2.4 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen

§ 6 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Mittelgrosse Verkaufsnutzungen

¹ Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind Verkaufsnutzungen mit maximal 2000 m² Nettoladenfläche (NLF) oder Nutzungen mit maximal 1'500 Personenwagenfahrten resp. 200 Fahrten schwerer Nutzfahrzeuge pro Tag zulässig.

Diese Grenzwerte gelten für das Gebiet Arbeitszone I (Fallenacker Süd) sowie insgesamt für die beiden Gebiete Kernzone Bereich Post und Coop und Kernzone in den Matten Bereich Rest. Pflug.

² Für die einzelnen Parzellen berechnet sich die zulässige NLF proportional zur anrechenbaren Grundstückfläche. Innerhalb der einzelnen Gebiete

te können die so errechneten Anteile übertragen werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Übertragung ist mit Dienstbarkeitsverträgen sicherzustellen.

2.5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 7 Sondernutzungsplanung

*Sonder-
nutzungs-
planung*

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt.

§ 8 Gestaltungsplangebiete

Rösslimatte

¹ Im Gestaltungsplan für den Perimeter „Rösslimatte“ sind die Vorgaben an den Hochwasserschutz umzusetzen.

*Kernzone in
den Matten*

² Als Grundlage für den Gestaltungsplan „In den Matten“ ist ein verbindliches städtebauliches Konzept zu erstellen, das auch die Hochwassersicherheit berücksichtigt. Dieses ist frühzeitig von den Grundeigentümern, unter Beizug von Fachleuten, zusammen mit der Gemeinde zu entwickeln.

-Konzept

³ Das städtebauliche Konzept beinhaltet:

- die Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum und zum Uferbereich, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie),
- die gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird,
- die Integration der bestehenden Bauten und Nutzungen (insbesondere Landgasthof Pflug und Lastwagenparkplatz),
- das Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie genügende ökologische Ausgleichsflächen),
- das Erschliessungs- und Parkierungskonzept,
- das Etappierungskonzept,
- ein Hochwasserschutzkonzept,
- Abklärungen zur allfälligen Standortbelastung,
- ein auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept,
- ein Modell zur Visualisierung.

Bahnhofareal

⁴ Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Bahnhofareal“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht. An- und Umbauten auf dem Areal können ohne Vorliegen eines Gestaltungsplans bewilligt werden, sofern sie die künftige Entwicklung des Gebiets nicht tangieren.

⁵ Als Grundlage für den Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ ist ein verbindliches städtebauliches Konzept zu erstellen, das die folgenden Aspekte aufzeigt:

- Verdichtetes Bauen und Siedlungserneuerung,

- die Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie),
- die gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird,
- das Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen),
- das Erschliessungs- und Parkierungskonzept,
- das Etappierungskonzept,
- ein auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept (Lärmarchitektur).

2.6 Weitere Planungsinstrumente

§ 9 Weitere Planungsinstrumente

*Weitere
Planungs-
instrumente*

¹ Die Inventare (z. B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z. B. genereller Entwässerungsplan GEP, generelles Wasserversorgungsprojekt GWP, Landschaftsentwicklungskonzept LEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

*Erschlies-
sungs-
programm*

⁴ Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung und bei der Bewilligung von Arealüberbauungen berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.

*Verkehrs-
richtplan*

⁵ Der Verkehrsrichtplan ist u. a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§10 Bauzonen

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzone | Signatur | Vollgeschosse | Nutzungsziffer max. ¹ | Nutzungsziffer min. | Grünflächenziffer | Fassadenhöhe [m] | Gesamthöhe Schrägdächer [m] | Gesamthöhe Flachdächer [m] | Gebäudelänge [m] | Grenzabstand | | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|------------------------------------|------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|
| | | | | | | | | | | klein | gross | | |
| Kernzone | K hellbraun | 3 | 0.70 0.80 ¹⁾ | 0.4 | | | 15.0 | 13.5 | -- | 6.0 | 10.0 6.0 ³⁾ | III | § (11) |
| Kernzone in den Matten | KM hellbraun Raster | 3 | 0.70 0.80 ¹⁾ | 0.4 | -- | | 15.0 | 13.5 | -- | 6.0 | 10.0 6.0 ³⁾ | III | § (12) |
| Wohnzone 2 | W2 orange | 2 | 0.45 | -- | -- | | 10.0 | 7.5 | 25 | 4.0 | 8.0 5.0 ³⁾ | II | § (13) |
| Wohnzone 3 | W3 rot | 3 | 0.70 | 0.4 | -- | | 13.0 | 13.0 | -- | 6.0 | 12.0 6.0 ³⁾ | II | § (13) |
| Wohn- / Gewerbezone 2 | WG2 orange schraffiert | 2 | 0.60 | 0.3 | -- | | 13.0 | 9.5 | -- | 4.0 | 8.0 5.0 ³⁾ | III | § (14) |
| Wohn- / Gewerbezone 3 | WG3 rot schraffiert | 3 | 0.70 0.80 ¹⁾ | 0.4 | -- | | 13.0 | 13.0 | -- | 6.0 | 8.0 6.0 ³⁾ | III | § (14) |
| Arbeitszone I | A I hellviolett | -- | ÜZ=0.60 ÜZ=0.50 ⁴⁾ | -- | 0.15 | 12.0 10.0 ⁴⁾ | 15.0 12.0 ⁴⁾ | 12.0 12.0 ⁴⁾ | -- | 5.0 ₂₎ | -- | III | § (15) |
| Arbeitszone III | A III blau | -- | ÜZ=0.50 | -- | 0.15 | 12.0 | 15.0 | 15.0 | -- | 5.0 ₂₎ | -- | IV | § (16) |
| Zone für öffentl. Bauten + Anlagen | OeBA grau | -- | -- | -- | -- | | o | o | -- | o | -- | II | § (17) |
| Uferschutzzone | U grün | -- | -- | -- | -- | | -- | -- | -- | -- | -- | II | § (18) |

¹⁾ Ausnutzungsziffer bei gewerblicher Nutzung des gesamten Erdgeschosses

²⁾ am Zonenrand 6 m

³⁾ grosser Grenzabstand im Ortsbildschutzperimeter

⁴⁾ in den im Bauzonenplan schraffierten Bereichen

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

¹ **Anhang 1 8.4 Überbauungsziffer BauV besagt:** Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Überbauungsziffer = anrechenbare Grundstücksfläche / anrechenbare Gebäudefläche (ÜZ = aGSF/aGbF). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvobelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

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

⁵ In den Zonen K, KM, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen.

3.1.2 Kernzonen

§ 11 Kernzone

Kernzone

¹ Die Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns nach städtebaulichen Grundsätzen. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

² Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, für Restaurants sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

³ Innerhalb des bezeichneten Gebiets sind Verkaufsnutzungen und Nutzungen gemäss § 6 BNO zulässig.

⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

§ 12 Kernzone In den Matten

*Kernzone In den Matten
Ziel, Zweck,
Nutzungen*

¹ Die Kernzone In den Matten dient dem Wohnen und dem Gewerbe wie Läden, Gaststätten, Büros, öffentlichen Bauten und Anlagen und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben. Für die Überbauung der Kernzone In den Matten muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

*Ausgeschlossene
Nutzungen*

² Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig. Verkaufsgeschäfte von mehr als 300 m² sind nicht zulässig.

³ Innerhalb des bezeichneten Gebiets sind Verkaufsnutzungen und Nutzungen gemäss § 6 BNO zulässig.

*Aussen-
raumgestal-
tung*

⁴ Freiflächen sind in der Regel mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu gestalten. Nach Möglichkeit ist bei der Aussenraumgestaltung die Bünz und deren Uferbereich zu berücksichtigen. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.

⁵ 10% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die langfristige Sicherung und Pflege sind sicherzustellen.

⁶ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

3.1.3 Wohnzonen

§ 13 Wohnzonen W2, W3

*Wohnzonen
W2, W3*

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes, dem Charakter des Wohngebietes entsprechendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Zone W2 ist für Wohnbauten bis 4 Wohneinheiten bestimmt. Bei Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt wurden, darf der bestehende Gebäudekubus voll ausgenutzt werden, auch wenn die zulässige Anzahl der Wohnungen überschritten wird.

³ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

3.1.4 Wohn- und Gewerbebezonen

§ 14 Wohn- und Gewerbebezonen

*Wohn- und
Gewerbe-
zonen*

Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen, gewerbliche Nutzung, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² (WG2) bzw. max. 500 m² (WG3) Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

3.1.5 Arbeitszone I

§ 15 Arbeitszone I

*Arbeits-
zone I*

¹ In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis max. 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

² Für das Wohnen beträgt der zulässige Anteil der Nutzflächen (i. R. je Parzelle) höchstens 30 %.

³ Innerhalb der bezeichneten Gebiete sind Verkaufsnutzungen und Nutzungen gemäss § 6 BNO zulässig.

3.1.6 Arbeitszone III (Militärbetriebe)

§ 16 Arbeitszone III

Arbeitszone III

¹ In der Arbeitszone III sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit Militärbetrieben erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von bis max. 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

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

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

3.1.8 Uferschutzzone

§ 18 Uferschutzzone

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Ufers mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz des Gewässers und seiner Ufervegetation vor Verunreinigung.

² Düngen und Pflügen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel sowie Veränderungen an dem Gewässer sind verboten.

³ In der Uferschutzzone "Bünz" können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, usw.) sowie Bauten und Anlagen, die zur Pflege der Uferschutzzone notwendig sind, bewilligt werden.

3.1.9 Hochwassergefährdetes Gebiet

§ 19 Hochwassergefährdetes Gebiet

Hochwassergefährdetes

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen

Gebiet

fen 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.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ 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.

3.1.10 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)

§ 20 Oberflächenwasserschutz

Oberflächenwasser-schutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ 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.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 21 Landwirtschaftszone

¹ Die 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.

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 22 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 gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 23 Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

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, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
- b) für die Überwachung,
- c) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

| Zone | Bezeichnung im Plan | Schutzziel (erhalten/fördern) | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen ^{2 3} |
|------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Magerwiese (Mager- und Trockenstandorte) | Gelb | Artenreiche Heuwiese, (hoher Anteil Magerkeitszeiger). | Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, mind. 1 Schnitt pro Jahr. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt gemäss den kant. Richtlinien (je nach Situation ab 15. Juni). Im Bereich der SBB-Bahnböschung ist der Einsatz von Herbiziden in einem 3.00 m breiten Streifen ab Bahntrasse zulässig. |
| Naturschutzzone „Bändliwiese“ | Hellgrün | Artenreiche Heuwiese, nicht genutztes Land mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund. | Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, mind. 1 Schnitt pro Jahr. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt gemäss den kant. Richtlinien (je nach Situation ab 15. Juni). |
| Naturschutzzone "Steinbruch Steinhof" | Hellgrüne Schraffur | Pionierarten fördern. Erhaltung des Steinbruches als geologisch interessanter Aufschluss (Muschelkalk) und als Lebensraum für seltene bzw. typische Tier- und Pflanzengesellschaften. | Sämtliche Eingriffe, welche den Schutzzweck beeinträchtigen könnten, sind verboten. Die Betreuung des Steinbruches in bisherigem Umfang und Art ist gestattet. Bei Abbrucharbeiten und Betrieb sind entsprechende Wanderbiotope sicherzustellen. § 32 BNO enthält weitere Bestimmungen für diese Zone. |
| Naturschutzzone „Mattenbach“ | Hellgrün | Erhaltung Förderung von Nass- und Trockenbiotopen als landschaftlich seltener und biologisch wertvoller (Ersatz) Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten bzw. -gemeinschaften, wie zum Beispiel die Geburtshelferkröte. | Sämtliche Eingriffe, welche den Schutzzweck beeinträchtigen könnten, sind verboten. Bauten im Interesse des Schutzziels sind gestattet (z. B. Weiher, Tümpel, Renaturierungsmassnahmen). |
| Feuchtgebiete: | blauer Punkt | Feuchtgebiete sind als landschaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und | Keine Düngung und Beweidung. Kein Betreten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z. B. Weiher, |

² Innerhalb der Quell- und Grundwasserschutzzone gelten zudem die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzone-Reglemente.

³ Für Flächen mit einer schriftlichen Nutzungs- oder Schutzvereinbarung mit der kantonalen Fachstelle für Naturschutz oder für Beiträge gemäss der ÖQV, kann die kantonale Fachstelle für Naturschutz abweichende Nutzungsvorschriften festlegen.

| | | | |
|----------|----------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| | | Tierarten bzw. –gemein- schaften zu erhalten und zu fördern. | Renaturierungsmassnahmen). |
| Gewässer | mattblau | Laichgebiet, Brutbiotop | Kein Schwimmen, Befahren, Einfan- gen und Aussetzen von Tieren. |

3.3.2 Naturschutzzone Wald

§ 24 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 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.

³ Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan für den Privatwald in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 65 BNO festgelegt.

⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

| Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E | Eichenwaldreservat | Eichen fördern. Eichennutzung zeitlich hinauszögern und Eichennachwuchs fördern (gemäss Vertrag zwischen der Abteilung Wald und der Ortsbürgergemeinde Othmarsingen) ⁴ |
| F | Felsfluren, Schutthalden | Felsen/Blockschutthalden periodisch frei holzen. |
| FN | Feucht- und Nassstandorte | dem Feuchtgebiet angepasste Pflegemassnahmen |

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Ortsbildschutzperimeter

§ 25 Ortsbildschutzperimeter

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung der bestehenden baulichen Struktur bzw. des typischen Charakters. Für die Beurteilungskriterien ist § 56 Abs. 1 BNO massgebend.

⁴ Vereinbarung über das Eichenwaldreservat Othmarsingen vom 6. Dezember 2011

² Der Kubus hat sich in Stellung, Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen. Die Ausrichtung und das Erscheinungsbild der Bauten in Richtung Strassenraum und die Einbindung in den Strassenraum (Vorgärten, Einfahrten, Vorplätze, charakteristische Umzäunungen) sind zu erhalten bzw. anzustreben.

³ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für das Ortsbild charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Sofern die Umgebung nicht beeinträchtigt wird, können für Klein- und Anbauten andere Dachneigungen vorgesehen werden.

⁴ Strassenseitig werden für Dachdurchbrüche erhöhte Anforderungen an die Eingliederung gestellt. Es gelten folgende Bestimmungen:

- Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt.
- Dachaufbauten sind i. R. mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken. Sie sind i. R. von der Fassadenflucht um mindestens 50 cm (Traufseite) bzw. 2.00 m (Giebelseite) zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss senkrecht gemessen- mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang 2 BNO).
- Einzelne kleinflächige Dachflächenfenster sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.
- Dachfenster und Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z. B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster, etc.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁶ Strassenseitig sind alle Solaranlagen bewilligungspflichtig; es werden erhöhte Anforderungen an die Eingliederung gestellt. Es gelten folgende Bestimmungen:

- Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
- Solaranlagen sollen in der Regel nicht auf die Dächer bzw. die Ziegel aufmontiert, sondern dachziegelbündig eingelassen werden. Es ist auf eine gute farbliche Einpassung zu achten.

⁷ In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig. Strassenseitig sind die Längsfassaden von Hauptgebäuden z. B. durch Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u. ä.) zu gliedern.

- Bei der Anordnung der Fassadenfenster ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

⁸ Die Einrichtungen von Aussenantennen und Parabolspiegeln sind bewilligungspflichtig und müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.

⁹ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Bei wesentlichen Veränderungen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Bei zusammengebauten Gebäuden werden angrenzende Bauten in den Fassadenplänen dargestellt. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten und entsprechend zu begrünen.

¹⁰ Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

¹¹ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, Bauten unter Wahrung der vorhandenen Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhe unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, erneuert und umgenutzt werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen.

¹² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ 26 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den übrigen Schutzzonen gemäss Eintrag Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende 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, Fahrnisbau-

ten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, 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.

⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 27 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang " I " aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hecken | hellgrüne Signatur | <ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement | <ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden/verjüngen – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – Artenzusammensetzung verbessern |
| Geschützter Waldrand | Punktlinie | <ul style="list-style-type: none"> – Windschutz – vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum | <ul style="list-style-type: none"> – Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) |
| Uferschutzstreifen | Uferschutzstreifen beidseits der Bäche, dem Raumbedarf des Gewässers entsprechend | <ul style="list-style-type: none"> – Nährstoffeintrag in Gewässer/Schutzzone / Schutzobjekt verhindern – Hochwasserschutz – ökologische Vernetzung | <ul style="list-style-type: none"> – extensive Nutzung – Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten – Umbruch nicht zulässig |
| Einzelbäume | Baumsymbol | <ul style="list-style-type: none"> – siedlungs-/ landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt | <ul style="list-style-type: none"> – Pflege auf lange Lebensdauer – freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen |
| Weiher, Nassstandorte | Symbol | <ul style="list-style-type: none"> – Laichgebiet, Brutbiotop | kein Einfangen und Aussetzen von Tieren |

| | | | |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Aussichtspunkt | Symbol mit Richtungsangabe | – Aussicht freihalten | keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen |
| Geologisches Objekt ⁵ | violettes Dreieck | – Naturkundliches Element | keine Beeinträchtigung |

3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ 28 Gebäude mit Substanzschutz, Fassadenfluchtlinie

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Die im Bauzonenplan mit einer Fassadenfluchtlinie bezeichneten Gebäude müssen bei einem Abbruch und Wiederaufbau auf die gekennzeichneten Fassadenfluchtlinien gestellt werden. Davon kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder gar bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3 Kulturobjekte

§ 29 Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

| Naturschutzobjekte | Bezeichnung im Plan | Pflegemassnahmen |
|--------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Steinmauern | Strichlierte Linie mit rotem Punkt | Fachgerechter Unterhalt |
| Trockenmauern | Graue Linie mit rotem Punkt | Fachgerechter Unterhalt |

⁵ Weitere inventarisierte geologische Objekte (orange) sind im Kulturlandplan zur Orientierung dargestellt.

3.5.4 Historische Verkehrswege

§ 30 Historische Verkehrswege

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

² Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Der Grundeigentümer hat für den dem Schutzziel entsprechenden Unterhalt zu sorgen. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

| | | |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| Signatur im Plan Rote Strichlinie | Schutzziel - erhalten | Einschränkungen - keine Belagsänderungen |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Spezialzone Parkplätze Militärbetriebe

§ 31 Spezialzone Parkplätze Militärbetriebe

¹ Die Spezialzone Parkplätze Militärbetriebe gewährleistet die Weiterbenutzung der Militärabstellplätze als Parkplätze für die Arbeitszone III.

² Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in Kulturland zu überführen. Die dazumal zonenwidrigen Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

3.6.2 Materialabbauzone

§ 32 Materialabbauzone

*Materialabbauzone
Steinhof*

¹ Massgebend für den Abbau ist der vom Gemeinderat bewilligte Abbau- und Wiederherrichtungsplan, in welchem auch die Bestimmungen von § 23 BNO zu berücksichtigen sind.

² Für die Nachnutzung ist der vom Gemeinderat bewilligte Abbau- und Wiederherrichtungsplan massgebend. Das Verfahren richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

³ In der Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6.3 Familiengartenzone

§ 33 Spezialzone Familiengartenzone

*Familien-
gartenzone*

¹ Die Zone für Familiengärten ist für die Kleingartenbewirtschaftung vorgesehen. Im Bereich der rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes zu beachten.

² Pro Familiengarten ist ein einfacher, eingeschossiger Geräteschopf von max. 6 m² Grundfläche und einer Gesamthöhe von max. 3.00 m gestattet. Es sind nur die für die Bewirtschaftung notwendigen Bauten und Anlagen zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen müssen reversibel sein.

³ Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Im übrigen gilt § 89 EG ZGB.

⁴ In der Familiengartenzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

4.1.1 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 34 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

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

4.1.2 Strassenabstand

§ 35 Strassenabstand

¹ Gegenüber Gemeinde- und ausparzellierten Privatstrassen haben Einfriedigungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m und Böschungen einen Strassenabstand⁶ von 60 cm einzuhalten, gegenüber Trottoirs können Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen bis zu einer Höhe von 1.80 m an die Grenze gestellt werden.

² Gegenüber reinen Fusswegen können Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen bis zu einer Höhe von 1.00 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen sind um das Mehrmass ihrer Höhe, jedoch max. 60 cm von der Grenze zurückzusetzen.

³ Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher sein als 1.80 m, keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

⁴ Der Gemeinderat kann (für Stützmauern) Ausnahmen gestatten, wenn es die Geländebeziehungen erfordern. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

⁵ Der Gemeinderat kann verlangen, dass der Servitutstreifen entlang von Strassen befestigt wird.

⁶ ab Strassenmark

4.1.3 Grenzabstand für Einfriedigungen, Stützmauern, Schwimmbäder zwischen privaten Grundeigentümern

§ 36 Grenzabstand für Einfriedigungen, Stützmauern, Schwimmbäder⁷

¹ Stützmauern und Einfriedigungen baulicher Art bis zu einer Höhe von 1.80 m dürfen an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis, auf die Grenze, gestellt werden. Höhere Einfriedigungen und Stützmauern sind um das 1.5 fache Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen.

² Dieser Grenzabstand kann mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

⁴ Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

⁵ Schwimmbäder und andere Wassersportanlagen haben ab Bassinrand einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Dieser kann im gegenseitigen Einverständnis reduziert oder aufgehoben werden.

4.1.4 Waldabstand

§ 37 Waldabstand

Gegenüber der Waldinsel im Gebiet „Birch“ gilt allseitig ein Waldabstand von 10.00 m.

4.1.5 Abstand zum Kulturland

§ 38 Abstand gegenüber dem Kulturland⁸

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gelten die Regelungen von § 19 Abs. 2 BauV.

² Diese Abstände können mittels Dienstbarkeiten (§47 Abs. 2 BauG) aufgehoben und reduziert werden.

⁷ Im Übrigen werden die Abstände in § 28 Abs. 1 lit. a BauV geregelt.

⁸ Für Stütz- und Einfriedigungsbauten gegenüber der Bauzonengrenze gilt § 29 Abs. 1 lit. b BauV

4.2 Nutzungsdichte

4.2.1 Dachgeschosse und -gestaltung, Anrechenbarkeit

§ 39 Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen

Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.

4.2.2 Grünflächenziffer

§ 40 Grünflächenziffer

Die Grünflächen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

4.2.3 Mindestausnutzung

§ 41 Mindestausnutzung

¹ Bei Neubauten in den Zonen W3 und WG3 sowie der Zonen K und KM gilt eine Mindest-Ausnutzungsziffer von 0.4. In der Zone WG2 gilt entsprechend die Mindestausnutzungsziffer 0.3. Die jeweilige Mindestausnutzungsziffer darf nicht unterschritten werden.

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

4.2.4 Nutzungsboni

§ 42 Nutzungsbonus

¹ Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z. B. Wintergärten) kann die Ausnutzungsziffer um 20 % pro Wohneinheit erhöht werden.

² Für Gebäude, welche die gesetzlichen Energievorgaben wesentlich übertreffen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen und ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.

³ Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der anrechenbaren Geschossflächen. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

4.3 Arealüberbauung

§ 43 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, KM, W2, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Erhöhung der Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

| Zone | K | KM | W3 | W2 | WG2/3 |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|-------|
| Minimale NBF (m ² - Richtwert) | 3000 | 3000 | 3000 | 2000 | 3000 |
| Zusätzlicher AZ - Bonus | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 |

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

³ Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen (§ 39 Abs. 3 BauV).

4.4 Störmass von Betrieben

§ 44 Nicht, mässig, stark störende Betriebe

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

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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.5 Nettoladenfläche

§ 45 Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".⁹

⁹ Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

§ 46 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

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

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 47 Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2.2 Energieeffizienz

§ 48 Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 49 Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Sie müssen entweder von zwei Seiten oder mit der Mehrzahl der Räume von Süden oder Westen besonnt sein.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

§ 50 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2.30 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2.30 m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der anrechenbaren 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 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

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

³ In den Zonen "Kernzone" und "Ortsbildschutzperimeter" kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 51 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.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Parkfelder

§ 52 Parkfelder

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

² Der Garagenvorplatz soll in der Regel, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In den Kernzonen und im Ortsbildschutzperimeter kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

5.4.2 Spielplätze

§ 53 Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche, mindestens jedoch 100 m² pro Spielplatz, zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

5.4.3 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

§ 54 Balkone Gänge, Treppen, Geländer, Brüstungen

¹ Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

² Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern in der Regel 0.90 m).

³ Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.4.4 Öffentlich zugänglicher Raum

§ 55 Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten u. dergl.) sind die Sicherheitsbedürfnisse von Passantinnen und Passanten zu berücksichtigen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

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

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 56 Allgemeine Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

6.1.2 Dachgestaltung

§ 57 Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

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

³ In der Wohnzone W2 müssen Attikageschosse als Flachdach ausgebildet werden.

6.1.3 Weitere Vorschriften zum Ortsbildschutz und zur Gestaltung der Siedlung

§ 58 Brandruinen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude, müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.1.4 Gestaltung des Siedlungsrandes

§ 59 Siedlungsränder

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10.00 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 60 Einwirkungen

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

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

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.2.2 Materialablagerungen

§ 61 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Arbeitszonen bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 62 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.

² Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 63 Gebühren

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

7.3 Mehrwertausgleich

§ 64 Mehrwertausgleich

¹ Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), hat der Grundeigentümer unter Vorbehalt einer kantonalen Regelung der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

² Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme (Einzonung). Vom so errechneten Mehrwert sind 20 % als Ausgleichszahlungen geschuldet.

³ Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat entweder mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, oder mittels Verfügung festgesetzt. Die Verkehrswerte werden bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

⁴ Die Ausgleichszahlung ist vom Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme geschuldet. Mehrere Eigentümer haften solidarisch. Die Forderung wird gestützt auf den Vertrag oder die Verfügung grundpfandrechtlich sichergestellt. Die Zahlung wird für die ganze betroffene Fläche mit der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig. Die Fälligkeit kann abweichend geregelt werden (die Forderung ist aber spätestens bei Baubeginn oder bei einer Veräusserung des eingezonten Grundstückes fällig).

⁵ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung, einschliesslich Erschliessungen, zu verwenden.

7.4 Vollzugsrichtlinien

§ 65 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmung

§ 66 Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem bisherigen Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 67 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden mit all ihren Teiländerungen aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1992, genehmigt vom Kanton am 14. Juni 1994
- b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1992, genehmigt vom Kanton am 14. Juni 1994
- c) die Bauordnung und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 1996, genehmigt vom Kanton am 26. November 1996.

9. Anhang I Verzeichnis der Schutzobjekte

Verzeichnis der kantonal geschützten Bauten (kant. Denkmalschutzobjekte, Orientierungsinhalt)

| Objekt Nr. (LEP-Nr.) | Schutzkategorie | Geb. Nr. | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt, Ortslage |
|-------------------------|-----------------|----------|-----------|-------------------------------------------|
| 1 (4.2-04) | Denkmalschutz | 60 | 846 | Reformierte Pfarrkirche 1675 |
| 2 (4.2-06) | Denkmalschutz | 70 | 999 | Ehem. „Gasthaus zum Rössli“, 1861-1867 |
| 3 (4.2-09) | Denkmalschutz | 112 | 994 | Ehem. Mühle, 1534 |
| 4 | Denkmalschutz | 128 | 974 | Urechhaus, ca. 1790 |

Verzeichnis der kommunalen geschützten Bauten und Objekte

9.1.1 Substanzschutzobjekte

Gebäude

| Objekt Nr. (LEP-Nr.) | Schutzkategorie | Geb. Nr. | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt, Ortslage |
|-------------------------|-----------------|----------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 901 | Substanzschutz | 197 | 142 | Altes Schulhaus 1912 |
| 903 (4.2-05) | Substanzschutz | 63 | 115 | Gemeindehaus (erbaut 1675) |
| 904 (4.2-03) | Substanzschutz | 61 | 29 | Pfarrhaus um 1880 |
| 905 (4.2-08) | Substanzschutz | 56 A, B | 118 | Ehem. Bauernhaus Hochstud- haus , 1688, 1835 |
| 906 | Substanzschutz | 69 | 1000 | Wohnhaus (Rössli Stöckli) , um 1800 |
| 909 | Substanzschutz | 127 A 127 B | 155 156 | Ehem. Bauernhaus (Hochstud- haus) 16Jh. |
| 910 | Substanzschutz | 125 | 976 | Ehem. Bauernhaus Hochstud- haus 16. Jh. |
| 911 | Substanzschutz | 137,138 | 219 | Grimmingerhaus: Strohgeflecht- hutfabrik der Marti & Co., genannt „Hüetli“, frühes 18. Jh.; Anbau im 19. Jh. |
| 912 (4.2-02) | Substanzschutz | 22 | 16 | Wohnhaus Sophie Hämmerli- Haus, um 1850 |
| 913 (4.2-07) | Substanzschutz | 120, 121 | 983 | Wohnhaus (erbaut 1568) der Fa- milien Bossert |
| 914 | Substanzschutz | 80 | 257 | Wilhof: (Wohnhaus 1812) Als Armenhaus erbaut, 1864 verstei- gert an J. Sandmeier, Gerber |
| 915 | Substanzschutz | 133 | 149 | Wohnhaus, um 1840/50 |
| 920 | Substanzschutz | 35,36 | 834 | Eisengasse |

Brunnen

| Objekt Nr. (LEP-Nr.) | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt, Ortslage |
|-------------------------|-----------------|-----------|-------------------------------------------|
| 916 A (4.2-08) | Substanzschutz | 115 | Brunnen, 1895 Kirchrain |
| 916 B (4.6-02) | Substanzschutz | 11 | Brunnen, 1892 Lenzburgerstr. / Eisengasse |
| 916 C (4.6-20) | Substanzschutz | 1226 | Brunnen Waldrüti, 1789 |
| 916 D (4.6-03) | Substanzschutz | 491 | Brunnen, 1892 Lenzburgerstr. / Trockmatt |
| 4.6-07 | Substanzschutz | 987 | Brunnen, Waaggasse/Bünzweg |
| 4.6-06 | Wegbegleiter | 820 | Brunnen Lenzburgerstr. |
| 4.6-09 | Substanzschutz | 1007 | Brunnen, Henschikerstr./Bünzweg |
| 4.6-16 | Substanzschutz | 162 | Brunnen, Heuerweg |
| 4.6-21 | Substanzschutz | 994 | Brunnen, Mühleweg |
| 4.6-14 | Substanzschutz | 142 | Brunnen 1912, alte Turnhalle |
| 4.6-05 | Substanzschutz | 1055 | Brunnen, Ringweg |
| 4.6-01 | Wegbegleiter | 1682 | Brunnen, Wilhalde / Hasli |
| 4.6-12 | Wegbegleiter | 246 | Brunnen, Mägenwilerstr. |
| 4.6-19 | Wegbegleiter | 824 | Brunnen, Buureberg, beim Waldhaus |

9.1.2 Fassadenfluchtobjekte

Geschützte Fassadenfluchten

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Geb. Nr. | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt, Ortslage |
|------------|----------------------|----------|-----------|---------------------------------|
| F1 | Fassadenfluchterhalt | 4 | 471 | Lenzburgerstr. |
| F2 | Fassadenfluchterhalt | 6 | 1 | Lenzburgerstr. |
| F3 | Fassadenfluchterhalt | 8 | 2 | Lenzburgerstr. |
| F4 | Fassadenfluchterhalt | 9A + 9B | 481 | Lenzburgerstr. |
| F5 | Fassadenfluchterhalt | 10 | 1254 | Lenzburgerstr. |
| F6 | Fassadenfluchterhalt | 11 | 10 | Lenzburgerstr. |
| F7 | Fassadenfluchterhalt | 12 | 488 | Lenzburgerstr./ Trockmatt |
| F8 | Fassadenfluchterhalt | 15 | 22 | Lenzburgerstr. |
| F9 | Fassadenfluchterhalt | 17 | 20 | Lenzburgerstr. |
| F10 | Fassadenfluchterhalt | 18A, 18B | 18/19 | Lenzburgerstr. |
| F11 | Fassadenfluchterhalt | 18C | 17 | Lenzburgerstr. |

| | | | | |
|-----|----------------------|-----|------|----------------|
| F12 | Fassadenfluchterhalt | 19 | 36 | Lenzburgerstr. |
| F13 | Fassadenfluchterhalt | 20 | 34 | Lenzburgerstr. |
| F14 | Fassadenfluchterhalt | 23 | 16 | Lenzburgerstr. |
| F15 | Fassadenfluchterhalt | 34 | 69 | Lenzburgerstr. |
| F16 | Fassadenfluchterhalt | 33A | 53 | Eisengasse |
| F17 | Fassadenfluchterhalt | 33B | 54 | Eisengasse |
| F18 | Fassadenfluchterhalt | 37 | 73 | Lenzburgerstr. |
| F19 | Fassadenfluchterhalt | 136 | 972 | Hölli |
| F20 | Fassadenfluchterhalt | 6 | 148 | Hölli |
| F21 | Fassadenfluchterhalt | 161 | 1341 | Hölli |
| F22 | Fassadenfluchterhalt | 117 | 1228 | Mühleweg |
| F23 | Fassadenfluchterhalt | 248 | 984 | Mühleweg |

Grenzsteine

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt, Ortslage |
|---------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 917 4.5-04 | Substanzschutz | 405 (Militärbetriebe) | Stundenstein, Lenzburgerstr. (XVI Stunden vor Bern) |
| 918 | Substanzschutz | | 16 Grenzsteine, 16.-19Jh. (gemäss nachfolgender Liste), entlang der Grenze zum Freiamt |
| 4.5-01 | Substanzschutz | 1241 | Grenzstein, Grenze zu Lenzburg, of de Bueche: Lenzburgerstein |
| 4.5-02A | Substanzschutz | 826 | Grenzstein, Grenze zu Möriken, Neufeld: Mohrenkopf-Wappen, neuerer Stein, 1958 |
| 4.5-02B | Substanzschutz | 826 | Grenzstein, Grenze zu Möriken, Neufeld: Lenzburger Wappen auf Othmarsinger Seite |
| 4.5-03 | Substanzschutz | 826 | Grenzstein, Grenze zu Möriken, alter Stein, 1889, OHS, Möriken |
| 4.5-05 | Substanzschutz | 826 | Grenzstein, Neufeld, Dreigemeindengrenzstein (Othmarsingen, Möriken, Brunegg) |
| 4.5-06 | Substanzschutz | 829 | Grenzstein, Grenze zu Brunegg und Mägenwil |
| 4.5-07 | Substanzschutz | 829 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Müllirüteli bei Wegverzweigung „Bruneggerweg“: Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-08 | Substanzschutz | 829 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Müllirüteli / Autobahn |
| 4.5-09 | Substanzschutz | 748 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, im Holz: Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-10A | Substanzschutz | 822 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-10B | Substanzschutz | 822 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-11 | Substanzschutz | 823 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Wald Unterbändli: Grafschaft Baden / Bern |

| | | | |
|---------|----------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5-12A | Substanzschutz | 823 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Wald Unterbändli: Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-12B | Substanzschutz | 823 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Unterbändli: Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-13 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Wald Bändlihöhe: Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-14 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Dottikon, Freiamt / Bern |
| 4.5-15 | Substanzschutz | 703 | Grenzstein, Grenze zu Grenze zu Dottikon |
| 4.5-16 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, hi Häxetanne, Grenzweg zum Maiengrüen: Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-17 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, hi Häxetanne, Grenzweg zum Maiengrüen: Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-18 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Hägglingen / Dottikon, Langbire Hägglingen: Othmarsingen / Hägglingen / Dottikon |
| 4.5-19 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Dottikon, Hellmoos: Freiamt / Bern |
| 4.5-20 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Hägglingen, Wanderweg zum Maiengrüen: Freiamt / Bern |
| 4.5-21A | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Hägglingen, im Waldhang Gislisberg zum Maiengrüen: Othmarsingen / Hägglingen |
| 4.5-21B | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Hägglingen |
| 4.5-22 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Grenzweg zum Maiengrüen: Grafschaft Baden / Bern |
| 4.5-23 | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Hägglingen, Waldrand Häxetanne / Hägglingen: Freiamt / Bern |
| 4.5-24A | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Dottikon, Waldrand im Hellmoos |
| 4.5-24B | Substanzschutz | 824 | Grenzstein, Grenze zu Dottikon, Waldrand im Hellmoos |

9.1.3 Natur- und Landschaftsschutzzonen

- Naturschutzzonen

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| 1.1-01 | Naturschutzzone | 830 | Zwischen SBB-Gleisen, Dreispitz nach Birr / Mägenwil |
| 1.1-02 | Naturschutzzone | 782, 785, 788, 789 | Rebhübel, Bändliwiese |
| 1.1-03 | Naturschutzzone | 706 | Steinhof (Steinabbauzone) Kavernen |
| 1.1-04 | Naturschutzzone | 962 | Wässermatte |
| 2.2-01 | Naturschutzzone | 824 | Weiher, Oberer Gislisberg |

| | | | |
|--------|-------------------------|------|-------------------------------------------|
| 1.2-03 | Naturschutzzone im Wald | 824 | Soler, alter Steinbruch |
| 1.2-13 | Naturschutzzone im Wald | 824 | Oberer Gisliberg, rund um Weiher |
| 3.1-01 | Magerstandort | 405 | Erlimoos, Einfahrt Militärbetriebe |
| 3.1-03 | Magerstandort | 405 | Lenzburgertstr., Einfahrt Militärbetriebe |
| 3.1-04 | Magerstandort | 1031 | Eierhalde, entlang Weg |
| 3.1-05 | Magerstandort | 250 | Högern, Zwischen beiden Eisenbahnlinien |
| 3.1-07 | Magerstandort | SBB | Niederländer, entlang Gleisanlage |
| 3.1-18 | Trockenstandort | 1031 | Eierhalde |

- **Landschaftsschutzgebiete (überlagerte Zonen)**

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|-------------------------|-----------|---------------------------------|
| 1.3-01 | Landschaftsschutzgebiet | div. | Schweidacher, Hasli |
| 1.3-02 | Landschaftsschutzgebiet | div. | Eggethal |
| 1.3-03 | Landschaftsschutzgebiet | div. | Paradiesli, Grundacher |
| 1.3-04 | Landschaftsschutzgebiet | div. | Brunnmatt, Falkematt |
| 1.3-05 | Landschaftsschutzgebiet | div. | Ebnet, vor em Hölzli, Eierhalde |
| 1.3-06 | Landschaftsschutzgebiet | div. | Gisliberg, Hungerbühl, Hellmoos |
| 1.3-07 | Landschaftsschutzgebiet | div. | Grosszelg |

9.1.4 Natur- und Landschaftsschutzobjekte

- **Waldränder**

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|
| 3.3-01.1 | Waldrand | 929 | Spittelhalde |
| 3.3-01.2 | Waldrand | 833 | Wilhalde, Spittelhalde |
| 3.3-02 | Waldrand | 824 | Soler |
| 3.3-11 | Waldrand | 824 | Gisliberg, zwischen Soler und Weiher |
| 3.3-12 | Waldrand | 824 | Gisliberg, Hellmoos |
| 3.3-13 | Waldrand | 824 | Soler |
| 3.3-14 | Waldrand | 1241 | Lenzburgerstr., Lindacker |

- **Einzelbäume**

| Objekt Nr. (LEP-Nr.) | Schutzkategorie Einzelbaum | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|-------------------------|-------------------------------|-----------|--------------------------------|
| B2 (3.7-09) | Linde | 983 | Mühleweg |
| B4 (3.7-30) | Eiche | 1006 | Hendschikerstrasse |
| 3.7-02 | 2 Eichen | 922 | Wilhalde, Mörikerstr. |
| 3.7-06 | Eiche | 562 | Grosszelg |
| 3.7-10 | Linde | 115 | Gemeindehaus |
| 3.7-23 | Linde | 809 | Schützenhaus |
| 3.7-25 | Eiche | 797 | Eggethal |
| 3.7-29 | Eiche | 809 | Schützenhaus |
| 3.7-31 | Linde | 679 | Gislisberg |
| 3.7-34 | Traubeneiche | 29 | Pfarrgarten, Höngler |
| 3.7-36 | Einzelbaum | 725 | Heuerweg |
| 3.7-37 | Eiche | 785 | Rebhübel |
| 3.7-38 | Nussbaum | 705 | Steinhof |

- **Baumgruppen**

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|-----------------|-----------|---------------------------------|
| 3.5-03 | Baumgruppe | 940 | Wilhalde |
| 3.5-04 | Baumgruppe | 1049 | Hendschikerstr. |
| 3.5-05 | Baumgruppe | 1031 | Eierhalde |
| 3.5-06 | Baumgruppe | 1049 | Hendschikerstr. |
| 3.5-08 | Baumgruppe | 142 | Schulanlage, um altes Schulhaus |
| 3.5-09 | Baumgruppe | 1413 | Schulanlage |
| 3.5-10 | Baumgruppe | 738 | Eggethal |
| 3.5-12 | Baumgruppe | 1018 | Eierhalde |
| 3.5-13 | Baumgruppe | 803 | Eggethal |
| 3.5-15 | Baumgruppe | 1031 | Eierhalde |
| 3.5-20 | Baumgruppe | 703 | Hungerbühl |
| 3.5-22 | Baumgruppe | 1391 | Eierhalde |
| 3.5-23 | Baumgruppe | 1031 | Eierhalde |

- Hecke, Ufer- und Feldgehölz

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|-----------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.4-01 | Hecken | Bünzparzelle | Wilhalde, entlang Bünzparzelle im Gemein- debann |
| 3.4-02A | Feldgehölz | Bünzparzelle | Wilhalde, bei unterer Brücke an Mörikerstr. |
| 3.4-02B | Hecken | Bünzparzelle | Wilhalde, zwischen Mörikerstr. und Bünz entlang Weg |
| 3.4-03A | Feldgehölz | K 267 | Lenzburgerstr. |
| 3.4-03B | Feldgehölz | K 267 | Lenzburgerstr. |
| 3.4-03C | Feldgehölz | K 267 | Lenzburgerstr. |
| 3.4-03D | Feldgehölz | K 267 | Lenzburgerstr. |
| 3.4-04A | Hecke | SBB | Niederländer, Borde an Gleisanlagen |
| 3.4-04D | Hecke | 1285 | Niederländer, Spannhag, beidseits des We- ges von Trockmatt zur SBB Unterführung |
| 3.4-05 | Hecke | 937 | Mörikerstr., links ab Bränneli |
| 3.4-06 | Feldgehölz | 924 | Spittelhalde |
| 3.4-09 | Hecke | div. | Ahornweg |
| 3.4-17 | Hecke | 1349 | Bruneggerstr., Panzersperre |
| 3.4-21 | Hecke | 1391 | Eierhalde, verbuschte Hecke |
| 3.4-22 | Hecke | 1031 | Eierhalde |
| 3.4-28 | Hecke | 598 | Dottikerstr., unterhalb Soler, |
| 3.4-30 | Hecke | 1044 | Brunnmatt, oberhalb Fussballplatz |

- Uferschutzzone / Uferschutzstreifen / Feuchtstandorte

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|-----------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1-01 | Fliessgewässer | Bünzparzelle | Bünz |
| 2.1-02 | Fliessgewässer | div. | Mattenbach |
| 2.1-03 | Fliessgewässer | 687 | Gislibach, Hungerbühl |
| 2.1-04 | Fliessgewässer | 688 | Gislibach, Hungerbühl |
| 2.3.-02 | Feuchtstandort | 824 | Feuchtstandort um ungefasste Quelle Gis- lisbach |
| 2.3.-19 | Feuchtstandort | 824 | Feuchtstandort an Zufluss ungefasster Quel- le zum Weiher, oberer Gislibach |
| 3.10-19 | Feuchtstandort | 824 | Hellmoos |
| 3.10-20 | Feuchtstandort | 824 | Eggethal |
| 3.10-21 | Feuchtstandort | 824 | Steibruch |
| 3.10-22 | Feuchtstandort | 819 | Bändli |

- **Trockenmauern und Rebmauern**

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 3.10-12 | Steinmauern | 139 | Waaggasse |
| 3.10-15 | Steinmauern | 984 | Mühleweg |
| 3.10-16 | Trockenmauer | 824/589 | Soler |
| 3.10-18 | Trockenmauern / Rebmauern | Diverse Trocken- mauern in der Flur und im Wald | Rebhübel |

- **Aussichtspunkte**

| Objekt Nr. | Schutzkategorie | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|-----------------|-----------|--------------------------------|
| 5.1-01 | Aussichtspunkt | 829 | Waldrand Brand |
| 5.1-02 | Aussichtspunkt | 359 | Waldrand Paradiesli |
| 5.1-05 | Aussichtspunkt | 1015 | Eierhalde |
| 5.1-07 | Aussichtspunkt | 800 | Eggethal |
| 5.1-09 | Aussichtspunkt | 824 | Eggethal |
| 5.1-13 | Aussichtspunkt | 798 | Unterbändli |
| 5.1-14 | Aussichtspunkt | 824 | Hellmoos |
| 5.1-15 | Aussichtspunkt | 822 | Herrliberg |
| 5.1-16 | Aussichtspunkt | 824 | Felskopf, alter Steinbruch |

- **Geologische Objekte**

| Objekt Nr. | Schutzkategorie Substanzschutz | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|-----------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|
| 3.8-41 | Geologisches Objekt | 824 | Aufschluss im Wald Sandsteinschichten Soler |
| 3.8-42 | Geologisches Objekt | 844 | Aufschluss im Wald Muschelkalk Soler |
| 3.8-43 | Geologisches Objekt | 824 | Aufschluss im Wald Sandsteinschichten Berg |
| 3.9-02 | Geologisches Objekt | 824 | Alter Steinbruch, hohe Wände aus Sandstein Berg |
| 3.9-40 | Geologisches Objekt | 822 | Felsband im oberen Rebhübel |

- Historische Verkehrswege

| Objekt Nr. | Schutzkategorie Substanzschutz | Parz. Nr. | Bezeichnung Objekt Ortslage |
|------------|--------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| AG 744 | IVS Verlauf mit Substanzschutz | div. | Eierhalde |
| AG 742.01 | IVS Verlauf mit Substanzschutz | div. | Oberbändli |
| AG 56.0.3 | IVS hist. Verlauf nat. Bedeutung (Orientierungsinhalt) | 833 | Züriweg Lindwald |
| AG 680.1 | IVS Verlauf mit Substanzschutz | div. | Steinbrüche am Maiengrüen |

10. Anhang II Ortsbildschutzperimeter

- Schemaskizze zu den Bestimmungen von § 25 BNO

