



G E M E I N D E  
G E B E N S T O R F  
I M W A S S E R S C H L O S S

# **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

**Ausgabe 2002**

Preis : Fr. 5.00

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| 1. Geltungsbereich .....                           | 4  |
| § 1 Geltungsbereich .....                          | 4  |
| § 2 Übergeordnetes Recht.....                      | 4  |
| 2. Raumplanung.....                                | 4  |
| § 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung .....      | 4  |
| § 4 Sondernutzungsplanung .....                    | 4  |
| 3. Zonenvorschriften.....                          | 6  |
| 3.1 Bauzonen.....                                  | 6  |
| § 5 Zonenübersicht, Tabelle .....                  | 6  |
| § 6 Dorfzone D.....                                | 6  |
| § 7 Wohnzone W2 .....                              | 6  |
| § 8 Wohnzonen W3 und W4.....                       | 7  |
| § 9 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3.....      | 7  |
| § 10 Gewerbezone G .....                           | 7  |
| § 11 Industriezone I .....                         | 7  |
| § 12 Familiengartenzone FGZ.....                   | 7  |
| § 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ..... | 8  |
| § 14 Grünzone GZ .....                             | 8  |
| 3.2 Landwirtschaftszonen .....                     | 8  |
| § 15 Landwirtschaftszone.....                      | 8  |
| § 16 Bauten in der Landwirtschaftszone.....        | 8  |
| 3.3 Schutzzonen .....                              | 9  |
| § 17 Naturschutzzonen .....                        | 9  |
| § 18 Naturschutzzone Wald .....                    | 9  |
| 3.4 Überlagerte Schutzzonen .....                  | 10 |
| § 19 Geschütztes Ortsbild.....                     | 10 |
| § 20 Landschaftsschutzzone .....                   | 10 |
| 3.5 Schutzobjekte .....                            | 10 |
| § 21 Naturobjekte .....                            | 10 |
| § 22 Geschützte Gebäude.....                       | 11 |
| § 23 Übrige Kulturobjekte .....                    | 11 |
| 3.6 Weitere Zonen gemäss § 18 RPG.....             | 12 |
| § 24 Weilerzone Petersberg .....                   | 12 |
| § 25 Kiesabbau.....                                | 12 |
| 4. Definitionen.....                               | 13 |
| 4.1. Ausnützung.....                               | 13 |
| § 26 Ausnützungsziffer.....                        | 13 |
| § 27 Grünflächenziffer .....                       | 13 |
| § 28 Gewerbe .....                                 | 13 |
| § 29 Wohnanteil .....                              | 13 |

|   |    |
|---|----|
| 4.2. Abstände.....                                      | 13 |
| <b>§ 30</b> Abstand gegenüber Kulturland .....          | 13 |
| <b>§ 31</b> Ungleichverteilung der Grenzabstände .....  | 14 |
| <b>§ 32</b> gedeckte, offene Autounterstände .....      | 14 |
| 4.3. Arealüberbauung.....                               | 14 |
| <b>§ 33</b> Zonenzulässigkeit .....                     | 14 |
| 5. Bauvorschriften.....                                 | 14 |
| 5.1 Baureife und Erschliessung .....                    | 14 |
| <b>§ 34</b> Setzungsgebiet.....                         | 14 |
| <b>§ 35</b> Benützung von Privateigentum.....           | 14 |
| <b>§ 36</b> Benützung von Privateigentum.....           | 14 |
| 5.2 Technische Bauvorschriften.....                     | 14 |
| <b>§ 37</b> Allgemeine Anforderungen.....               | 14 |
| <b>§ 38</b> Energiesparmassnahmen .....                 | 15 |
| 5.3 Wohnhygiene.....                                    | 15 |
| <b>§ 39</b> Ausrichtung der Wohnungen .....             | 15 |
| <b>§ 40</b> Raummasse; Fenstergrössen, Nebenräume ..... | 15 |
| <b>§ 41</b> Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen ..... | 16 |
| 5.4 Ausstattungen.....                                  | 16 |
| <b>§ 42</b> Velos, Kinderwagen.....                     | 16 |
| <b>§ 43</b> Spielplätze .....                           | 16 |
| <b>§ 44</b> Sicherheit im öffentlichen Raum .....       | 16 |
| <b>§ 45</b> Container- und Kompostplätze.....           | 16 |
| 6. Schutzvorschriften .....                             | 16 |
| 6.1 Ortsbildschutz.....                                 | 16 |
| <b>§ 46</b> Ortsbildschutz .....                        | 16 |
| <b>§ 47</b> Dachgestaltung.....                         | 17 |
| <b>§ 48</b> Alternativenergien.....                     | 17 |
| <b>§ 49</b> Aussenraumgestaltung .....                  | 17 |
| <b>§ 50</b> Materialablagerungen.....                   | 18 |
| 6.2 Umweltschutz.....                                   | 18 |
| <b>§ 51</b> Einwirkungen .....                          | 18 |
| 7. Vollzug und Verfahren.....                           | 18 |
| 7.1 Zuständigkeit .....                                 | 18 |
| <b>§ 53</b> Zuständigkeit .....                         | 18 |
| 7.2 Gebühren .....                                      | 19 |
| <b>§ 54</b> Gebührenreglement .....                     | 19 |
| 7.3 Vollzugsrichtlinien.....                            | 19 |
| <b>§ 55</b> Vollzug.....                                | 19 |
| 8. Schluss- und Übergangsbestimmungen .....             | 19 |
| <b>§ 56</b> Aufhebung bisherigen Rechts .....           | 19 |
| 9. Anhang .....   | 19 |

# Bau- und Nutzungsordnung BNO

## 1. Geltungsbereich

### § 1

Geltungsbereich

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

### § 2

Übergeordnetes Recht

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

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

## 2. Raumplanung

### § 3

Planungsgrundsätze

In der Anwendung der BNO sind die Planungsgrundsätze, die im Planungsleitbild festgehalten sind, zu beachten.

### § 4

Sondernutzungsplanung

**1** Die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen (Anhang 1) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

**2** Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Erschliessungs- und Gestaltungskonzept für grössere freie Bauparzellen.

**Bauzonen**

| Bauzonen  |                                       | Voll-<br>geschosse | Ausnüt-<br>zungsziffer | Grünflä-<br>chenziffer | Gebäude-<br>höhe | Firsthöhe | Kniestock-<br>höhe | Grenzabstände   |       | Empfind-<br>lichkeits-<br>stufen | Zonenvor-<br>schriften<br>§ |
|---|---------------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------|-----------|--------------------|---|-------|----------------------------------|-----------------------------|
|   |                                       |                    |                        |                        |                  |           |                    | klein   | gross |                                  |                             |
| Dorfzone<br>D                                       | braun                                 | 2                  | 0.6                    | --                     | 8.0              | 12.0      | 1.5                | 4.0   | 6.0   | III                              | § 6                         |
| Wohnzone<br>W2                                      | orange                                | 2                  | 0.4                    | --                     | 7.0              | 11.0      | 0.8                | 4.0   | 8.0   | II                               | § 7                         |
| Wohnzone<br>W3                                      | dunkelrot                             | 3                  | 0.5                    | --                     | 10.0             | 13.0      | 0.8                | 5.0   | 10.0  | II                               | § 8                         |
| Wohnzone<br>W4                                      | rot-ocker                             | 4                  | 0.6                    | --                     | 13.0             | 15.0      | 0.8                | 6.0   | 12.0  | II                               | § 8                         |
| Wohn-/ Gewerbe-<br>zone WG2                         | orange / schwarz<br>schraffiert       | 2                  | W: 0.4<br>G: 0.5       | --                     | 8.0              | 12.0      | 0.8                | 4.0   | 6.0   | III                              | § 9                         |
| Wohn-/ Gewerbe-<br>zone WG3                         | dunkelrot /<br>schwarz<br>schraffiert | 3                  | W: 0.5<br>G: 0.6       | --                     | 11.0             | 14.0      | 0.8                | 5.0   | 8.0   | III                              | § 9                         |
| Gewerbezone<br>G                                    | dunkelrot-violett                     | --                 | --                     | 0.10                   | 15.0             | 15.0      | --                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegenüber Wohnzonen: 8.00 m</li> <li>• Übrige Grenzabstände: ½ der Gebäudehöhe, jedoch mind. 5.00 m</li> <li>• wie vorstehend</li> <li>• wie vorstehend</li> </ul> |       | III                              | § 10                        |
| G-Zone Vogelsang                                    |                                       | --                 | --                     | 0.10                   | 10.0             | 13.0      | --                 |   |       | III                              |                             |
| G-Zone Wiesenrain                                   |                                       | --                 | --                     | 0.10                   | 7.0              | 7.0       | --                 |   |       | III                              |                             |
| Industriezone<br>I                                  | Violett                               | --                 | --                     | 0.10                   | 15.0             | 15.0      | --                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegenüber Wohnzonen: 8.00 m</li> <li>• Übrige Grenzabstände: ½ der Gebäudehöhe, jedoch mind. 5.00 m</li> </ul>   |       | IV                               | § 11                        |
| I-Zone Geelig<br>(Teilgebiet)                       | violett senkrecht<br>schraffiert      | --                 | --                     | 0.10                   | 8.0              | 12.0      | --                 |   |       |                                  |                             |
| Familiengartenzo-<br>ne<br>FGZ                      | hellgrün                              | --                 | --                     | --                     | --               | --        | --                 | --  | --    | II                               | § 12                        |
| Zone für öffentliche<br>Bauten und Anla-<br>gen ÖBA | grau                                  | "O"                | "O"                    | --                     | "O"              | "O"       | "O"                | "O"   | "O"   | II                               | § 13                        |
| Grünzone<br>GZ                                      | dunkelgrün                            | --                 | --                     | --                     | --               | --        | --                 | --  | --    | II                               | § 14                        |

Zu Ausnützungsziffer: W: Wohnanteil G: Gewerbeanteil □ können nicht kumulativ verwendet werden  
 ÖBA: "O" : vergleiche § 5 Abs. 2

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 5

Zonenübersicht, Tabelle

- 1** Der Zonenplan scheidet Bauzonen gemäss Tabelle Seite 5 aus.
- 2** Die mit "O" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- 3** In den im Zonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 4** Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

##### § 6

Dorfzone D

- 1** Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnungen, Gewerbetriebe (auch Landwirtschaft), Gaststätten, Werkstätten, Ladengeschäfte und Büros.
- 2** Gebäude sind in ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.
- 3** Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.
- 4** Bei der Festlegung der Baumassen und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Umgebung.
- 5** Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.00 m aufweisen.

##### § 7

Wohnzone W2

- 1** Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen und ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone "Sand"

- 2** Im bezeichneten Gebiet der Wohnzone "Sand" ist eine Überbauung vorzusehen, die namentlich folgende Anforderungen erfüllt:

- Gemeinsamen Erschliessung des Gebietes (inkl. Nachbarparz. im Süden).
- Sicherstellung der Aussicht vom Waldrand auf das Dorf.
- Begrünung des Gebietes.
- Beachtung der Landschaft und des Terrains bei allen Bauten.
- Erhaltung der Hecke im Tobel.

Insbesondere darf der höchste Punkt der Gebäude an keiner Stelle die im Anhang 4 bezeichneten Höhen ab gewachsenem Terrain überschreiten. Ausnahmen kann der Gemeinderat nur gestatten, wenn im Rahmen einer Voranfrage die Firsthöhe im Gelände beidseitig profiliert wird.

**§ 8**

Wohnzonen W3 und W4 **1** Die Wohnzonen W3 und W4 dienen dem Wohnen und sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Einfamilienhäuser sind nur im Rahmen einer Arealüberbauung gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

**§ 9**

Wohn- und Gewerbe-  
zonen WG2 und WG3 **1** Die Wohn- und Gewerbe-  
zonen WG2 und WG3 sind für Wohnen und mässig  
störendes Gewerbe bestimmt.  
**2** Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.00 m  
aufweisen.

**§ 10**

Gewerbezone G **1** Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe, Verkauf sowie für  
Dienstleistungen bestimmt.  
**2** Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den  
Standort gebundenes Personal gestattet.

**§ 11**

Industriezone I **1** Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt.  
**2** Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal  
gestattet.  
**3** In der Industriezone Brühl müssen entlang dem Hölibach auf einem Streifen  
von 2.50 m Breite Feldgehölze gepflanzt werden.  
**4** In der Industriezone Vogelsang sind infolge der exponierten Lage folgende  
zusätzliche Bestimmungen zu beachten:  

- gute Einpassung der Bauten ins Landschaftsbild
- naturnahe Gestaltung der unüberbauten Fläche
- architektonisch ansprechende Lösung

**5** In der Industriezone Geelig sind nur Bauten und Anlagen für den Umschlag,  
die Verarbeitung und Veredelung von Kies, Sand und Steinen erlaubt. Ausnah-  
men für betriebsbedingte Bauten und Anlagen (z.B. Gebäude-Firsthöhe) sowie  
umweltbedingte Auflagen (Lärm, Staub) sind zulässig.  
**6** Im schraffierten westlichen Bereich der Industriezone fallen die baulichen Ein-  
schränkungen zur Nutzung weg (siehe Abs. 5). Die Gebäudehöhen sind auf  
max. 8m, die Firsthöhen auf max. 12m beschränkt und es gilt die Empfindlich-  
keitsstufe III.

**§ 12**

Familiengartenzone FGZ **1** Die Familiengartenzone dient der gartenbaulichen Nutzung.  
**2** Es sind nur Kleinbauten zulässig  
**3** Der Gemeinderat legt in einem Reglement fest:  

- Erschliessung von Wegen, Parkierung und technische Einrichtungen.
- Masszahlen und Gestalt der Parzellen und Kleinbauten.
- Entsorgungskonzept.

**§ 13**

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

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

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

**3** Erschliessung, Parkierung und Emmissionen haben auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.

**§ 14**

Grünzone GZ

**1** Als Grünzonen sind jene Flächen ausgeschieden, die aus Gründen des Landschaftsschutzes als Trenngürtel oder als Erholungsraum von allen nicht dem Zonenzweck dienenden Bauten frei zu halten sind.

**2** In der Grünzone sind Unterstände für Kleintiere, Holz und Geräte bis max. 20.0 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Firsthöhe von 3.00 m sowie Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke etc.) zulässig.

**3** Die Grünzone Geelig ist als Trenngürtel im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten und zu unterhalten.

**4** Bestehende Gebäude in der Grünzone dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

**3.2 Landwirtschaftszonen****§ 15**

Landwirtschaftszone

**1** Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Reb- bau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

**2** Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

**3** Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen, entgegenstehen.

**§ 16**

Bauten in der Landwirtschaftszone

gen.

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

**2** Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen- sowie wohnhygienische Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücke generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

**3** In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.



### 3.3 Schutzzonen

#### § 17

Naturschutzzonen  
im Kulturland

**1** Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

**2** Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren, Feuer entfachen etc. nicht gestattet.

**3** Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden (im Anhang 3 sind die einzelnen Objekte aufgelistet):

| Zone            | Bezeichnung im Plan | Schutzziel  | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen            |
|-----------------|---------------------|---|---|
| Naturschutzzone | dunkelgrün          | Erhaltung schutzwürdiger Pflanzen und Tiergemeinschaften. | Keine Düngung / regelmäßiger Rückschnitt von Sträuchern           |
| Magerwiesen     | gelb                | Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeichen)     | Heuwiese; keine Düngung, Koppelweide                              |
| Uferschutzzone  | braun               | Artenreiche Flora / Fauna                                 | Periodischer Unterhalt der Ufer und Eliminierung von Nadelhölzern |

#### § 18

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.

**3** Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt (im Anhang 3 sind die einzelnen Objekte aufgelistet):

| Bezeichnung im Plan | Schutzziel                 | Pflegemassnahmen; Nutzungseinschränkungen  |
|---------------------|----------------------------|--|
| N                   | Naturwaldgemäse Bestockung | Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen. |
| F                   | Felsgebiet                 | Felsen/Blockschutthalden periodisch freiholzen.  |
| A                   | Altholzinsel               | Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes.                                       |

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 19

geschütztes Ortsbild

**1** Das Gebiet des geschützten Ortsbildes (schwarz umrandet) umfasst die bedeutsamen Teile der Dorfzonen, Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Wohnzone W2. Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen.

**2** Die Gesichtspunkte der Einordnung gehen den übrigen Vorschriften dieser Bauordnung vor. Dem Baugesuch sind Pläne beizulegen, die auch die Fassaden der Nachbargebäude enthalten.

**3** Gebäude sind in ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern der Nachweis einer besseren Lösung für das Ortsbild beigebracht wird. Bei Umbauten und bei gleichzeitig mit dem Abbruch bewilligten Ersatzbauten darf, ungeachtet von Ausnützungsziffer, Geschosszahl und Grenzabständen, im Rahmen des bisherigen Gebäudevolumens gebaut werden.

**4** Die Erstellung von Neubauten im Gebiet des geschützten Ortsbildes ist im Rahmen der Vorschriften für die entsprechende Zone gestattet. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sind die bestehenden Gebäude auf derselben Parzelle einzubeziehen; dabei sind jene Geschossflächen, die heute noch nicht genutzt sind, aber sich für eine Nutzung eignen, mitzurechnen.

#### § 20

Landschaftsschutzzone

**1** Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

**2** Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15.

**3** Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 21

Naturobjekte

**1** Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 3 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artengerecht zu unterhalten.

**2** Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekt          | Zeichen im Plan    | Schutzziel  | Pflegemassnahmen; Nutzungseinschränkungen  |
|----------------------|--------------------|---|--|
| Hecken               | hellgrüne Signatur | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>• Gliederung der Landschaft</li> <li>• Trittstein, Vernetzungselement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur erhalten</li> <li>• periodisch zurückschneiden und verjüngen</li> <li>• im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>• vorgelagerter Krautsaum von 2.00 m Breite.</li> <li>• teilweise Artenzusammensetzung verbessern</li> </ul> |
| geschützter Waldrand | schraffiert        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Windschutz</li> <li>• Vielfältiger Übergangsbereich Wald-/Kulturland</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>• keine vorgelagerten Aufforstungen</li> <li>• extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 2.00 m) sicherstellen.</li> </ul>  |
| Einzelbäume          | grüner Punkt       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>• Kulturrelikt</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>• freistehender Baum; bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>  |
| Aussichtspunkt       | rote Dreiecke      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussicht freihalten</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine sichtbehindernden Bauten und Pflanzungen</li> </ul>   |

**§ 22**

Geschützte Gebäude  
Substanzschutz

**1** Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

**2** Die Gemeinde kann nach Angaben der kantonalen Richtlinien Beiträge an die Renovationskosten geschützter Gebäude bewilligen.

**§ 23**

Übrige Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss § 18 RPG

#### § 24

Weilerzone Petersberg

**1** Die Weilerzone Petersberg ist der Landwirtschaft überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

**2** Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich der Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftzone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

**3** In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert.

a) Rot bezeichnete Bauten unterstehen §22.

b) Blau bezeichnete Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) 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.

**4** Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

**5** Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone.

**6** Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten den Vorschriften der Absätze 2, 3 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

#### § 25

Kiesabbau

Im punktiert bezeichneten Gebiet im Geelig darf noch vorhandene Kiesreserve abgebaut werden. Die Details bestimmt der Rekultivierungsplan.

## 4. Definitionen

### 4.1. Ausnützung

#### § 26

Ausnützungsziffer

**1** Die Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden nicht angerechnet.

**2** Für Flächen von unbeheizten Gebäudehüllen (Wintergärten etc.), die zum Zwecke der passiven Nutzung von Sonnenenergie das Gebäude umgeben, wird ein Ausnützungszuschlag von 50% gewährt.

**3** Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe Ausnützung erreicht werden kann.

#### § 27

Grünflächenziffer

Als anrechenbare Grünflächen gelten alle bepflanzten und nicht versiegelten Flächen, auch Rabatten, Mergelwege u.ä., sowie ökologische Freiflächen. Anrechenbar sind auch hochstämmige Bäume mit je 10 m<sup>2</sup> sowie Teiche und Weiher. Begrünte, sickerfähige Parkplätze können zu 50% angerechnet werden. Begrünte Flächen auf Tief- und Hochbauten werden zur Hälfte angerechnet.

#### § 28

Beeinträchtigung durch Gewerbe / Industrie

hen.

**1** Als nicht störendes 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.

**2** Als 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.

**3** Als stark störende Betriebe gelten alle übrigen sowie jene, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

#### § 29

Wohnanteil

**1** In den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 darf der Wohnanteil insgesamt den unteren Wert parzellenweise nicht übersteigen.

**2** Die Übertragung von Wohnanteilen ist benachbart parzellenweise zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 4.2. Abstände

#### § 30

Abstand gegenüber Kulturland

**1** Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

**2** Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

**§ 31**

Ungleichverteilung  
der Grenzabstände

Grenzabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden.

**§ 32**

gedeckte, offene  
Autounterstände

Für gedeckte, offene Autounterstände kann der Gemeinderat gegenüber den Gemeindestrassen einen Strassenabstand von 2.00 m bewilligen, sofern dies durch die topographischen Verhältnisse erforderlich ist und keine anderen öffentlichen Interessen dagegen sprechen.

**4.3. Arealüberbauung****§ 33**

Zonenzulässigkeit

**1** Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen, der Dorfzone sowie den Wohn-/Gewerbezonem zulässig. Es gibt keine Flächenbegrenzung.

Zonenabweichungen

**2** Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:

Geschosszahl: + 1 Geschoss über der zonengemässen Geschosszahl (ausgenommen in den Zonen W2, WG2).

Ausnützungsziffer: + 0, 1 über der zonengemässen Ausnützungsziffer.

**5. Bauvorschriften****5.1 Baureife und Erschliessung****§ 34**

Setzungsgebiet

Im bezeichneten Gebiet (gestrichelt umrandet), ehemals Kiesgrubenareal, ist vor einer Baueingabe der baustatische Nachweis der Überbaubarkeit zu belegen.

**§ 35**

Benennung der  
Strassen

Die Benennung von Strassen, Wegen und Plätzen sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

**§ 36**

Benützung von  
Privateigentum

Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.

**5.2 Technische Bauvorschriften****§ 37**

Allgemeine  
Anforderungen

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

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

### § 38

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

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

## 5.3 Wohnhygiene

### § 39

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung etc.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

### § 40

Raummasse,  
Fenstergössen,  
Nebenräume

**1** Für Wohnbauten gelten nachstehende Masse und Anforderungen:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, Raumhöhen:

|               |   |
|---------------|---|
| Vollgeschoss  | mind. 2.30 m                            |
| Dachgeschoss: | mind. 2.30 m auf der halben Raumfläche. |

Fensterflächen: mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen). Abweichungen können vom Gemeinderat in begründeten Fällen bewilligt werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Zu jeder Wohnung sind Abstell- und Vorratsräume oder Einbauschränke von mindestens 4.00 m<sup>2</sup> auf dem gleichen Geschoss vorzusehen.

Keller und Estrich:

Es müssen separate und abschliessbare Mietkeller oder -Estriche von mindestens 4.00 m<sup>2</sup> Fläche für eine 1-Zimmer-Wohnung und für jedes weitere Zimmer 1.00 m<sup>2</sup> zusätzlich vorgesehen werden.

c) Aussenräume:

Die Wohnungen haben ausreichende, windgeschützte und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Sie haben folgende Mindestmasse einzuhalten:

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen:        | 4.50 m <sup>2</sup> |
| bei 5-Zimmer und grösseren Wohnungen: | 6.00 m <sup>2</sup> |
| Mindesttiefe:                         | 1.80 m              |

Der Gemeinderat kann für Klein- + Dachwohnungen Ausnahmen gestatten.

**2** In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

**§ 41**

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 Ausstattungen****§ 42**

Velos, Kinderwagen

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

**§ 43**

Spielplätze

Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

**§ 44**

Sicherheit im  
öffentlichen Raum

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

**§ 45**

Containerplatz

Bei Mehr- und Einfamilienhausüberbauungen sind genügend grosse Plätze für Container (Kehricht und Grünabfälle) vorzusehen.

**6. Schutzvorschriften****6.1 Ortsbildschutz****§ 46**

Ortsbildschutz

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

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



**2** Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan und Bepflanzung des Aussenraumes etc.) 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.

Plakate

**3** Es werden grundsätzlich keine neuen Plakatstellen auf öffentlichen und privaten Grundstücken mehr bewilligt, ausgenommen sind Reklamen mit Ortsbezug. Der Ersatz bestehender Plakatwände ist gestattet.

Der Gemeinderat kann ausnahmsweise zusätzliche Plakatflächen bewilligen, wenn es sich um eine Lösung handelt, die das Ortsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und auf einem gemeinde- bzw. quartierbezogenen Konzept basiert.

Aussenantennen

**4** Antennen und Parabolspiegel sind möglichst unauffällig in die Fassaden zu integrieren (lagemässig und farblich).

**§ 47**

Dachgestaltung

**1** Die architektonische Gestaltung der Dächer und der Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt. Dachaufbauten und Durchbrüche müssen mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

**2** Im Perimeter des geschützten Ortsbildes sind offene Dacheinschnitte nicht zulässig.

**§ 48**

Alternativenergien

Die Gestaltung der Anlagen bei der Nutzung von Alternativenergien wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall beurteilt.

**§ 49**

Aussenraumgestaltung

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

**2** 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.

**3** Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind innert einem Jahr nach Abnahme der Hochbauten auszuführen.

**4** Mauern dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Stützmauern innerhalb des Baugebietes dürfen bis zu einer Höhe von 0.80 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern (höchstens 1.80 m) sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze müssen so gegliedert und versetzt sein, dass bepflanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind. Wenn die Terrainsituation Stützmauern über 1.80 m Höhe erfordert, kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen. Die Mehrhöhe ist als Grenzabstand einzuhalten. In gegenseitigem Einverständnis ist Grenzbau zulässig. (vgl. ABauV § 19)

**5** Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

**6** Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten, und bei Bepflanzungen sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

## **§ 50**

Materialablagerungen

**1** Lagerungen von Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind in reinen Wohngebieten und in der Dorfzone nicht zulässig.

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

## **6.2 Umweltschutz**

### **§ 51**

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, Strahlen oder Licht usw.

**3** Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### **§ 52**

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## **7. Vollzug und Verfahren**

### **7.1 Zuständigkeit**

#### **§ 53**

Zuständigkeit

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

## **7.2 Gebühren**

### **§ 54**

Gebührenreglement Die Gebühren und weitere Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen etc.) richten sich nach der Baugebührenverordnung (BGO) der Gemeinde.

## **7.3 Vollzugsrichtlinien**

### **§ 55**

Vollzug Der Gemeinderat kann Richtpläne (z.B. Siedlung / Landschaft und Natur) und Richtlinien zum Vollzug der Vorschriften der BNO erlassen.

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **§ 56**

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

- a) die Bau- und Zonenordnung vom 3. Juli 1984
- b) die Nutzungsordnung Kulturland vom 11. Juni 1991.

Beschluss der Gemeindeversammlung vom: 8. Juni 2001

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom: 19. Dezember 2001

## **9. Anhang**

- Anhang 1 Flächen für Sondernutzungszonen
- Anhang 2 Geschützte Gebäude und Bauobjekte
- Anhang 3 Geschützte Landschaften, Flächen und Objekte der Natur
- Anhang 4 Wohnzone W2, Teil "Sand"

## Anhang 1 Flächen für Sondernutzungszonen (Gestaltungs- und Erschliessungsplanpflicht)

| Gebiet          | Begründung  | Kriterien  | Resultate   |
|-----------------|---|--|---|
| 1 Geelig-West   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• grösste freie Zonenfläche</li> <li>• wünschbare Verdichtung</li> <li>• Zentrumsfunktion erwünscht</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbauliche Gesamtlösung</li> <li>• optimale Erschliessung</li> <li>• Durchgrünung</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektonisch gute Lösung</li> <li>• hohe Siedlungsqualität</li> <li>• wünschbare Etappierung</li> </ul>   |
| 2 BAG-Areal     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Historisches Industrieareal</li> <li>• ablesbare Bauentwicklung aus der Gründerzeit bis zur Moderne</li> <li>• Lage ist heikel</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtsicht über Wertigkeit der Bauten</li> <li>• Renovation, Neubau, Einordnung</li> <li>• Nutzungsfächer</li> <li>• Erschliessung</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindliche Aussagen zu alten und neuen Baufeldern</li> <li>• Nutzungen / Nutzungsanteile</li> <li>• Erscheinungsbild, also GH / FH, Dächer, Materialien, Aussenraum</li> </ul> |
| 3 Cherne        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentraler Dorfbereich</li> <li>• Künftige Bebauung Areal Andermatt</li> <li>• Um- / Ergänzungsbauten für Cherne</li> <li>• Einbezug unteres Schulhaus</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbildschutz und Einordnung</li> <li>• Erschliessung</li> <li>• Parkierung</li> <li>• Aussenraum</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptionelle Aussagen zum Strassen- und Bausystem</li> <li>• Baubereiche und Gliederung</li> </ul>   |
| 4 Hinterhof     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentraler Dorfbereich</li> <li>• Viele Grundeigentümer</li> <li>• Umlegungserfordernis</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschliessung</li> <li>• Bebauung</li> <li>• Einordnung</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bautensystem / Erscheinung</li> <li>• Unter- und oberirdisches Erschliessungssystem</li> </ul>   |
| 5 Hölibachsteg  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaftsbetrieb R. Meier und dessen Zukunft</li> <li>• Umnutzung und Fragen der Baureife</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauliche, Umlegungs- und landschaftliche Bedingungen bis zur Bebaubarkeit<br/>→ Parzellierung</li> <li>• Nutzung / Umnutzung Landwirtschaft</li> <li>• Erhaltungserfordernisse</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsmuster und Erschliessungsvoraussetzung</li> <li>• Behandlung der Vorderlieger</li> <li>• Sonderbauvorschriften</li> </ul>   |
| 6 Unterriedwies | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksform bedingt Aussagen zur Bebauung</li> <li>• Nachbarschaften beachten</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe 4</li> <li>• Beachtung der oberliegenden Flächen, insbesondere Erschliessung</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe 4</li> <li>• Gesamterschliessung Parz. 760</li> </ul>  |
| 7 Küngelewinkel | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strassen- und Wegbezug</li> <li>• Erhaltung alter Kirchweg</li> <li>• Bau- und Erschliessungssystem (Parzellierung)</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlebnisraum und Bebauung sichern</li> <li>• Optimale Landumlegung / Erschliessung<br/>→ Parzellierung</li> <li>• Baulinien an Dorfstrasse</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiraum, Kleinrelief und Weg sind zu beachten</li> <li>• Erschliessungs- und Umlegungsoptimierung</li> <li>• Sonderbauvorschriften</li> </ul>                                   |
| 8 Steiachler    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleines Bauensemble in wichtiger Lage</li> <li>• Immissionen (SBB, Strassen)</li> <li>• Limmatraum</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung oder Neubau</li> <li>• Nutzungsfächer</li> <li>• Erschliessung und Immissionsfragen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- / Strassenlinien</li> <li>• Nachbarschaften</li> <li>• Reduzierte Verkehrsflächen</li> </ul>  |

Gebiet 2: Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht  
Gebiet 1 und 3-8: Erschliessungsplanpflicht

## Anhang 2

### Geschützte Gebäude und Bauobjekte gemäss § 22

| Objekt-Nr.     | Typ   | Bemerkungen   | Assek.-Nr.   |
|----------------|---|---|--------------|
| <b>Gebäude</b> |   |   |              |
| 1              | Kosthaus Limmatstrasse 57 - 63, ca. 1865                    | Sehr typische Baute aus der Zeit, ortsprägend   | 4            |
| 2              | Waschhaus zu Kosthaus                                       | Sehr typische Baute aus der Zeit, ortsprägend   | 3            |
| 3              | Kraftwerk BAG (EW)  |   | 5            |
| 4              | Schulhaus Vogelsang   | Typische, ortsprägende Baute von 1911   | 223          |
| 5              | Überbauung Wagenburg Geelig                                 | Orts- und zeitprägende Bauten   | 448-452, 455 |
| 6              | Haus Pachtinger   | Villa am Steilhang mit originalem Park  | 261          |
| 7*             | Reformierte Kirche 1891                                     | Bedeutender Sakralbau des Stilhistorismus (neugotisch)  | 64           |
| 8              | Reformiertes Pfarrhaus im Berner Stil, 1767                 | Ergänzung zur Kirche, obwohl schlechte Anbauten (die zukünftig allenfalls zu entfernen wären) | 63           |
| 9              | Katholische Kirche 1889                                     | Wichtiger Pendant zu 7; neuromanisch  | 86           |
| 10             | Unteres Schulhaus Dorf 1843/44                              | Markanter Bau im Cherne   | 87           |
| 11             | Fuhrhaltereie (ehemals) Mühlehausweg 1, ca. 1835            | Typische Baute, sehr gut erhalten, ortsprägend  | 195          |
| 12             | Polenkäfig Oberdorfstrasse                                  | Zeitgeschichtlich interessant   |              |
| 13             | Speicher-Scheune Petersberg, 18. Jh.                        | Prägende Baute, schön umgebaut; neuerer, recht guter Teilumbau                                | 153 A/B/C    |
| 14             | Bauernhaus (ehemals) Petersberg 1809                        | Prägende Baute, schön umgebaut  | 149          |
| <b>Objekte</b> |   |   |              |
| 15             | Sodbrunnen Petersberg                                       |   |              |
| 16             | Brunnen Küngenwinkel  |   |              |
| 17             | Brunnen Limmatstrasse 31                                    |   |              |
| 18             | Brunnen Limmatstrasse 41                                    |   |              |
| 19             | Wasserstollen Hütte   |   |              |
| 20             | Wegkreuz Dorfstrasse, 1845                                  |   |              |
| 21             | Marksteine Peters- und Schwabenberg insbes. Langenmarkstein |   |              |

\* Nr. 7: Reformierte Kirche im Jahre 1964 unter Bundesschutz gestellt.

### Anhang 3

#### Schützens- und Erhaltenswerte Landschaften - Standorte und Objekte

(für die Nummerierung vgl. Inventarplan; es fehlen deshalb einzelne Nummern)

| <b>1. Gebiete</b>  |  |
|--|--|
| <p><b>1.1 Interessengebiete Naturschutz</b></p> <p>1.1.1 Aareinsel (Teil Ost und West)</p> <p>1.1.2 Stroppeinsel</p> <p>1.1.3 Potentieller Auenwald Schächli</p> <p>1.1.4 Trockenstandort Stutz</p> <p>1.1.5 Trockenstandort am alten Steinbruch Chauseguet</p> <p>1.1.6 Hölibach (Abschnitte A, B, C)</p> <p>1.1.7 Trockenstandort Cheibehalde</p> <p>1.1.11 Waldstandort Oberalthau</p>  | <p><b>1.2 Interessengebiete Landschaftsschutz</b></p> <p>1.2.2 Landschaftsschutzzone Siedlungsrand Süd</p> <p>1.2.3 Landschaftsschutzzone Waldrand Stalde, Sand, Reich, Stutz</p> <p>1.2.4 Rodung Schwobeberg</p> <p>1.2.5 Rodung Petersberg</p>   |
| <b>2. Naturobjekte</b>   |  |
| <p><b>2.1 Magerwiesen</b></p> <p>2.1.3 Nördlich SBB-Einschnitt mit Heckenstrukturen</p> <p>2.1.4 Südlich SBB-Einschnitt</p> <p>2.1.9 Panzersperre Chale (reussseitig)</p> <p>2.1.10 Kirchhügel am Hölibach</p> <p>2.1.11 Chaibehalde</p> <p>2.1.12 Wiesenrai (2x)</p> <p><b>2.3 Waldränder, Altholzinseln, besondere Waldstandorte</b></p> <p>2.3.1 Böschung oberhalb SBB, Steinacher</p> <p>2.3.2 Gehölzbestand Risi</p> <p>2.3.3 Waldstück Chale</p> <p>2.3.4 Baumhecke SBB-Böschung Gugel</p> <p>2.3.5 Seggen-/Bacheschenwald Chörnliberg</p> <p>2.3.7 Waldränder: Sand, Reich, Brand, Stutz, Oberberg</p> <p>2.3.8 Winterhalde; Altholzflächen</p> | <p><b>2.4 Feldgehölze, Hecken</b></p> <p>2.4.1 Baumhecke Landstrasse / Vogelsangstrasse (3x)</p> <p>2.4.2 Baumhecke Stei</p> <p>2.4.3 Hecke Sandstrasse 10</p> <p>2.4.4 Heckenzug entlang Dorfstrasse Unterlätten</p> <p>2.4.5 Baumhecke Brunnacher</p> <p>2.4.6 Feldhecke Geissli</p> <p>2.4.7 Feldgehölz Chaibehalde</p> <p>2.4.8 Strassenböschung Muracher</p> <p>2.4.9 Gehölz unterhalb des alten Steinbruches Chauseguet</p> <p>2.4.10 Trockenböschung Schanz</p> <p>2.4.11 Neue Hecke Geisshof</p> <p>2.4.12 Hecke Säuhalde</p> <p>2.4.14 Hecke beim Schulareal</p> <p>2.4.15 Hecke Riedwies</p> <p>2.4.16 Hecke Reussgarage</p> <p>2.4.17 Hecke Chalen</p> <p>2.4.18 Kirchhügel</p> <p>2.4.19 Kinziggraben</p> <p>2.4.20 Birnenstorferstrasse (3x)</p> <p>2.4.21 Sand / Steig</p> <p>2.4.22 Schlatt (SBB)</p> |

**2.5 Uferschutzgehölze an der Reuss**

- 2.5.5 Wiseraï
- 2.5.7 Reussgut
- 2.5.8 Zwischen Zoll und südlicher Gemeindegrenze

**2.6 Baumgruppen, -reihen, -alleen, Obstwiesen**

- 2.6.1 Lindenreihe an der Limmat im Vogelsang

**2.7 Einzelbäume**

- 2.7.1 Bäume bei der reformierten Kirche
- 2.7.2 Bäume bei der katholischen Kirche
- 2.7.3 Platanen Gemeindesaal
- 2.7.4 Kastanienbäume ob. Schulhaus
- 2.7.5 Bäume Wagenburg

**2.8 Fließgewässer**

- 2.8.1 Reuss, Aare, Limmat
- 2.8.2 Hölibach
- 2.8.3 Schulbächli
- 2.8.4 Brüelbächli
- 2.8.5 Reichbach

**2.14 Aussichtspunkte**

- 2.14.1 Anzfluh
- 2.14.2 Horn
- 2.14.3 Horneingang
- 2.14.4 Gugel
- 2.14.5 Limmatspitz
- 2.14.6 Geissli
- 2.14.7 Erzloch
- 2.14.8 Schwobenberg
- 2.14.9 Petersberg
- 2.14.10 Birchhölzli
- 2.14.11 Sulz

**Anhang 4**  
**Wohnzone Sand § 7 Abs. 2 BNO**