



Gemeinde Tägerig

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	
§ 1 Geltungsbereich.....	4
1.2 Übergeordnetes Recht	
§ 2 Übergeordnetes Recht.....	4

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze	
§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung.....	4
2.2 Sondernutzungsplanung	
§ 4 Sondernutzungsplanung.....	4
2.3 Weitere Planungsinstrumente	
§ 5 Weitere Planungsinstrumente.....	4

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen	
§ 6 Bauzonen.....	5
§ 7 Dorfzone.....	6
§ 8 Wohnzonen W1, W2, W3.....	7
§ 9 Gewerbezone.....	7
§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	7
§ 11 Setzungsgebiet.....	7
3.2 Landwirtschaftszonen	
§ 12 Landwirtschaftszone, Ersatzaufforstungen.....	8
§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone.....	8
3.3 Schutzzonen	
§ 14 Naturschutzzonen im Kulturland.....	8
§ 15 Naturschutzzonen im Wald.....	11
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 16 Landschaftsschutzzone.....	12
§ 17 Schutzzone Erosionsrand.....	12
3.5 Schutzobjekte	
§ 18 Naturobjekte.....	12
§ 19 Gebäude mit Substanzschutz und Volumenschutz.....	13
§ 20 Kulturobjekte.....	14
3.6 Weitere Zonen	
§ 21 Weilerzone.....	14
§ 22 Spezialzone Kieswerk.....	15
§ 23 Spezialzone Kompostierplatz.....	15
§ 24 Spezialzone Magazin.....	16
§ 25 Spezialzone Freizeit, Erholung und Sport.....	16
§ 26 Spezialzone „Pferdesportzone Weidhof“.....	16
§ 27 Materialabbau- und Rekultivierungszone.....	17
§ 28 Schutzzone Kirche.....	17

4. Definition

4.1 Ausnützung	
§ 29 Ausnützungsziffer.....	18
§ 30 Gewerbe.....	18

4.2 Abstände		
§ 31	Grenz- und Gebäudeabstand	18
§ 32	Gebäudeabstand gegenüber bestehender Bauten	18
4.3 Arealüberbauungen		
§ 33	Arealüberbauungen	19
5. Bauvorschriften		
5.1 Baureife und Erschliessung		
§ 34	Benützung von Privateigentum	19
5.2 Technische Bauvorschriften		
§ 35	Allgemeine Anforderungen	20
§ 36	Energiesparmassnahmen	20
5.3 Wohnhygiene		
§ 37	Ausrichtung der Wohnungen	20
§ 38	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	21
§ 39	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21
5.4 Ausstattung		
§ 40	Anordnung der Abstellplätze	21
§ 41	Garagenvorplätze, Zufahrten	22
§ 42	Velos, Kinderwagen	22
§ 43	Spielplätze, Gemeinschaftsräume	22
§ 44	Entsorgungsplätze	22
6. Schutzvorschriften		
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz		
§ 45	Allgemeine Anforderungen	23
§ 46	Dachgestaltung	23
§ 47	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	24
6.2 Natur- und Landschaftsschutz		
§ 48	Natur- und Landschaftsschutz	24
6.3 Umweltschutz		
§ 49	Einwirkungen	24
§ 50	Lärmschutz	25
6.4 Hochwasserschutz		
§ 51	Hochwassergefährdetes Gebiet	25
7. Vollzug und Verfahren		
§ 52	Zuständigkeit	25
§ 53	Gebühren	25
§ 54	Vollzugsrichtlinien	26
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen		
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts		
§ 55	Aufhebung bisherigen Rechts	26
9. Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte		
	27

1. Geltungsbereich

1.1. Geltungsbereich

§ 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.

1.2. Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

2.1. Planungsgrundsätze

§ 3

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung mit Erhöhung der Siedlungsqualität unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

2.2. Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanung

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

2.3. Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Gesamtkonzept Parkierung, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept, Gesamtplan Verkehr usw. dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Diese Planungsinstrumente werden von den zuständigen Gemeindebehörden erlassen. Sie sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und entfalten gegenüber den Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

3.1.1. Zonenübersicht, Tabelle

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D braun	0.80 x	7.50 m x	13.0 m x	4.00 m x	6.00 m x	30.00 m x	III	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	0.60	10.00 m	13.0 m	5.00 m	8.00 m	30.00 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	0.45	8.00 m	11.0 m	4.00 m	6.00 m	30.00 m	II	§ 8
Wohnzone 1	W1 gelb	0.40	6.00 m	9.00 m	4.00 m	6.00 m	25.00 m	II	§ 8
Gewerbezone	G violett	o	o	o	o	o	o	III	§ 9
Zone für öffentl. Bauten	öB grau	siehe § 3.1.5						II	§ 10
Weiler Büschikon	W hell violett	siehe § 12							§ 25

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten OeB-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und W3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

⁵Für Gebäude am Hang erhöhen sich die Gebäude- und Firsthöhen um 0.50 m.

3.1.2. Dorfzone (D)

§ 7

<i>Dorfzone</i>	¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und öffentliche Dienste.
<i>Bauweise</i>	² Gebäude sind mit Ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Abbrüche 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 Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Neu- und Ergänzungsbauten bewilligen. ⁴ Die gemäss § 6 bezeichneten Baumasse gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.
<i>Bauberatung</i>	⁵ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.
<i>Detailvorschriften Dächer</i>	⁶ Es sind nur ziegelgedeckte Giebeldächer erlaubt. An Materialfarben sind nur Ziegelrot, altrot und dunkelbraun zugelassen. Bei eingeschossigen Klein- und Anbauten kann der Gemeinderat auch Flachdächer zulassen. ⁷ Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer von mindestens 40 Grad a.T. gestattet. Traufseitig müssen die Dachvorsprünge mindestens 60 cm, giebelseitig mindestens 25 cm, betragen. Abgeschleppte Dächer sind im unteren Drittel der Dachflächen zulässig (Neigung mindestens 30 Grad alte Teilung).
<i>Aussenantennen/ Parabolspiegel</i>	⁸ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.
<i>Fassadenrenovation</i>	⁹ In der Dorfzone sind Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig.
<i>Materialien</i>	¹⁰ Bauteile, Materialien und Farben der Fassaden unterliegen der Bewilligungspflicht.
<i>Energie</i>	¹¹ Anlagen und Gewinnung von Energie (z.B. Sonnenkollektoren) dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3.1.3. Wohnzonen

§ 8

Wohnzonen W1, W2, W3

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

²Dachgestaltung: In den Wohnzonen W2 und W3 sind Flachdächer gestattet.

³In den Zone W1 sind keine und in der Zone W2 sind Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen zugelassen.

⁴Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Gestaltung gilt im Baugebiet „Floss- und Stockacker“ (Bauzone W2, schwarz umrandet) die Gestaltungsplanpflicht. Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden Randbedingungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen. Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Gestaltung. Die Ziele des Gestaltungsplans sind:

⁵Eine gute Eingliederung neuer Bauten, Anlagen und Aussenräume in die bestehende Baustruktur des Ortsbildes. Zu diesem Zweck ist vorgängig ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches die bestehende Baustruktur der angrenzenden Dorfzone berücksichtigt, die Gestaltung des Siedlungsrandes aufzeigt und den haushälterischen Umgang mit dem Boden nachweist.

⁶Eine rationelle und flächensparende Erschliessung des Baugebietes.

3.1.4. Gewerbezone

§ 9

Gewerbezone

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

²In der Gewerbezone sind Flachdächer zugelassen.

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

⁴Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Um die Zone ist ein mindestens 5.0 m breiter Streifen freizuhalten, der gegen die Wohnzonen und gegenüber dem Kulturland in den der Sicht besonders ausgesetzten Teilen zu bepflanzen ist.

3.1.5. Zone für öffentliche Bauten

§ 10

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

3.1.6. Setzungsgebiet

§ 11

Setzungsgebiet

Im Gebiet "im Grüt" ist über der ehemaligen Kiesgrube das Bauen nur gestattet, wenn der Bauwillige den Nachweis der Baugrundsicherheit beibringt. Eine Bebauung richtet sich nach der Bauzone W2.

3.2. Landwirtschaftszonen

3.2.1. Landwirtschaftszone

§ 12

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 dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 13

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 Umgebungsbepflanzung in die Landschaft einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3. Schutzzonen

3.3.1. Naturschutzzonen im Kulturland

§ 14

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

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 und Aufforstung, nicht gestattet.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere 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, Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden
a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
b) für die Überwachung
c) für wissenschaftliche Untersuchungen
d) für geführte Exkursionen
e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag
Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

Zuständigkeit für
Unterhalt und Pflege

⁶ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. 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. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

⁷ Folgende im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
			Innerhalb der Quell- und Grundwasserschutzzone gelten zudem die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzonenreglemente.
Manzeln standorte	türkisblau Ma	Erhaltung der geschützten (wild wachsenden) Osterglocken. Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Beweidung Pflücken, Ausgraben noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden	Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen sind verboten. Keine Gülle, kein Kunstdünger, Kein Stickstoff-Mineraldünger, leichte Mistgaben sind zulässig. Keine Beweidung zwischen 1. März und 15. Mai Bewirtschaftung als Dauerwiese zulässig, 1. Schnitt ab 15. Mai
Ehemalige Kiesgrube Eichfeld	türkisblau K	Erhaltung der offene Kiesgrube mit einer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt; insbesondere ist der Lebensraum der Uferschwalbenkolonie wenn immer möglich sichern Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene und gefährdete Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern. Potentieller Standort Hupfere ist durch eine Nutzungsexsensivierung allmählich in einen Magerstandort zu überführen	Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Fläche der ehemaligen Kiesgrube bleibt dem Naturschutz reserviert. Jährlich 1 - 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommende Gehölze roden, keine Bewässerung, kein Abbrennen, keine Düngung und keine Beweidung. Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien.
Magerwiese (Mager- und Trockenstandorte)	hellgelb M / T		

Feuchtgebiete	hellblau F	Feuchtgebiete sind als landschaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und Tierarten bzw. –gemeinschaften zu erhalten und zu fördern.	Keine Düngung Extensive Beweidung nach Absprache mit dem Gemeinderat und der kant. Naturschutzfachstelle möglich. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel, Renaturierungsmassnahmen).
Streuwiese	hellblau S	Riedwiese/Flachmoor	Streuschnitt im Herbst / Winter Keine Düngung, Entwässerung und Aufforsten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel)
Gewässer	mattblau G	Laichgebiet, Brutbiotop, Zuwachsen ist zu verhindern	Extensive Beweidung nach Absprache mit dem Gemeinderat und der kant. Naturschutzfachstelle möglich. Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren. Einfangen und Aussetzen von Tieren.
Extensiv genutzte Wiese (Fromentalwiese)	gelb E	Artenreiche Heuwiese auf weniger gut mit Nährstoffen versorgten Standorten; Verbindungs- und Vernetzungselement	Eine jährliche Düngung mit leichter Mistgabe, keine anderen Düngemittel. Heu- und Emdschnitt. 2 –3 Nutzungen Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien Schnittgut ist zu entfernen Beweidung nur schonende Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien
Extensive Weide	Hellgrün W	Artenreiche Weide Einzelbüsche, Gebüschgruppen und Kleinstrukturen machen mind. 5% und max. 10% der Fläche aus.	Extensive Weide Keine Düngung Keine Dauerweide Keine Zufütterung Gebüsch und Kleinstrukturen pflegen
Ruderalflächen	türkisblau R	Erhaltung der offenen Kiesgrube. Pionierarten erhalten und fördern	Periodisches Abschürfen der Bodenoberfläche Nutzung der Grube im bisherigen Umfang und Art (Kies für Wald und Flurwege) ist gestattet

3.3.2. Naturschutzzonen im Wald

§ 15

Naturschutzzonen
im Wald

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

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

³Die Naturschutzzonen im Wald werden wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
	Wald im Bereich des Reussufers: Naturgemässer Laubmischwald, alt- und totholzreich	Bewirtschaftung nach Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus. (Naturgemäss bedeutet: Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung beizumessen. Anteil standortfremder Baumarten mittelfristig reduzieren Auenregenerationsmassnahmen sind zugelassen
	Wald im Bereich Morgedraa, Bruedermatthau und Pulveren:	
	Wald im Bereich Huswiesenhau: Laub-Altholz mit angemessenem Totholzanteil.	
	Wald im Bereich Buechrain: Seltene Waldgesellschaften: naturgemässer, lichter Laubmischwald Altholzbestände: baumartenreiches Altholz mit hohem Totholzanteil.	Schutz der dortigen charakteristischen Waldformen, seltener und schützenswerter Tier-, Pflanzen- und Pilzarten durch besondere forstlicher Eingriffe Massnahmen sind durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde in einem periodisch anzupassenden Betriebs- und Pflegeplan zu bezeichnen.
	Wald im Bereich Scheibenstandweg: naturgemässer, lichter Laubmischwald, Manzelstandorte erhalten	
A	Altholzinsel	
	Wald im Bereich Weihermatthau, optimale Lebensbedingungen für Amphibien wiederherstellen	Nutzung und Massnahmen gemäss Vertrag mit Kanton

3.4. Überlagerte Schutzzonen

3.4.1. Landschaftsschutzzonen

§ 16

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1 BNO. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, Wegbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, die (Gewässer)renaturierung, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.4.2. Schutzzone Erosionsrand

§ 17

Schutzzone Erosionsrand

Die Schutzzone Erosionsrand dient der Erhaltung und dem Schutz dieses erdgeschichtlich und landschaftlich schützenswerten Gebiets. Dieser Erosionsrand erstreckt sich von Chängelstudacher zum Hinteren Reusstal und setzt sich von da der Reuss entlang aufwärts fort. Das typische Relief darf nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Für Hochbauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von § 16 Abs. 2 und 3 BNO.

3.5. Schutzobjekte

3.5.1. Naturobjekte

§ 18

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und sind fachgerecht zu unterhalten.

²Bei Ersatzpflanzungen können andere standortheimische Arten verwendet werden, wenn dadurch die landschaftliche Gesamtwirkung erhalten bleibt.

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze mit Pufferstreifen	grüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken (orange Schraffur)	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung und Prägung 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 - vorgelagerter extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
geschützter Waldrand	Punktlinie/ Schraffur	<ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsäum) 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen - vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird
Waldrandwiesen	hellgrün schraffiert	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - es gelten die Bestimmungen der Extensiven Wiese (vgl. § 15 Tabelle) - Pufferstreifen mind. 10 m,
Hochstammobstbestände	grün schraffiert	<ul style="list-style-type: none"> - Rückführung in Fromentalwiese 	<ul style="list-style-type: none"> - abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (innert 1 Jahr) - Neu und Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz
Uferschutzstreifen	blau schraffiert; Uferschutzstreifen beidseits der fliessenden und stehenden Gewässer je 5 m ab Böschungsoberkante	Nährstoffeinschwemmung in Gewässer / Schutzzone/ Schutzobjekt verhindern Naturnaher Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation erhalten bzw. herbeiführen	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel verboten - Umbruch und Überschütten sowie neue Bauten und Anlagen nicht zulässig - Beseitigung von Ufergehölzen nur bei übergeordneten Interessen, Bewilligung setzt gleichwertigen Ersatz voraus - Unterhaltsarbeiten gemäss BauG sind vorbehalten - Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden
Einzelbäume, best. Obstbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschafts-Prägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen

3.5.2. Geschützte Gebäude

§ 19

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem 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.

Gebäude mit
Volumenschutz

²Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3. übrige Kulturobjekte

§ 20

Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Historische Verkehrs-
wege ¹⁾

Signatur im Plan
rotbraune
Punktlinie

Schutzziel
- erhalten

Einschränkungen
- keine Belagsänderungen

Übrige Kulturobjekte

rot

- erhalten

- dürfen nicht beseitigt werden

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1. Weilerzone

§ 21

Weilerzone

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

²Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus dem Kulturlandplan. Die Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

³Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

⁴Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt § 19 Abs. 1.
- b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 19 Abs. 2.

¹⁾ **Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS):** Das Inventar (Plan und Bericht) beschreibt die im Gelände belegbaren Verbindungen früherer Zeitepochen; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Das Verbot der Belagsänderung bezieht sich im Speziellen auf den Zustand nach dem Rückbau des zu verlegenden Radwegabschnittes.

⁵In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu (höchstens 4) Wohneinheiten pro Gebäude auf einer Parzelle geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁶Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁷Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 2 oder Absatz 3 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsferne, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung, Erschliessung.

3.6.2. Spezialzonen

§ 22

Spezialzone Kieswerk

¹Die Spezialzone Kieswerk ist ausschliesslich für die Anlage und Betrieb eines Kies- und Betonwerkes sowie einer Aufbereitungsanlage für Bauschutt bestimmt.

²Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Zone (im Plan hellbraun dargestellt) dient als Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet. Hochbauten, mit Ausnahmen von Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies und aussortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitungsanlage, sind ausgeschlossen. Bewilligungen und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes.

³Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

⁴Der Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern.

⁵Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.

§ 23

Spezialzone Kompostierplatz

¹Die Spezialzone Kompostierplatz dient der gewerblichen Verwertung und Aufbereitung von Grünabfällen zu Kompost (im Plan braunrot dargestellt).

²Der Betrieb und Unterhalt und die Pflege der Kompostieranlage ist so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden.

³Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Hochbauten sind zulässig, soweit sie betriebsnotwendig sind. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landwirtschaftsbildes festgelegt. Bewilligungen und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes.

⁵Die Kompostieranlage ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern.

⁶Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.

§ 24

Spezialzone Magazin ¹Die Spezialzone Magazin gewährleistet die Weiterbenutzung des ehemaligen Munitionsmagazins als Lager. Die Lagerung von Gegenständen ausserhalb des Gebäudes ist nicht gestattet. Eine Nutzungsintensivierung sowie bauliche Veränderungen sind untersagt.

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

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 25

Spezialzone Freizeit, Erholung und Sport ¹Die Spezialzone Freizeit, Erholung und Sport ist für Anlagen zu Sport, Freizeit- und Erholungszwecken im öffentlichen Interesse bestimmt, wie offene Spielfelder und Sportanlagen. Kleinere Clubhäuser, Garderobegebäude, Geräteräume bis zu 40 m² sind zulässig. Restaurationsbetriebe sind ausgeschlossen.

²Der Gemeinderat legt die Lage, Baumasse und Abstände sowie Erschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

³Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zwecken und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben. Der Sportplatzbereich ist im ordentlichen Nutzungsplanverfahren in die Landwirtschaftszone zu überführen.
Folgende Nutzungsbestimmungen sind zu beachten:
- Terrainveränderungen sind zulässig, wenn die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen mittels eines Bodenschutzkonzepts ausgewiesen ist (Veränderungen planlich ausgewiesen, kein Bodenabtransport, fachgerechte Zwischenlagerung getrennt nach Bodenhorizonten).
- Werkleitungen sind mindestens 1 m tief (Oberkant) zu legen
- Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass der Rückbau mit geringem Aufwand möglich ist.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten der Benützung im Reglement über Benützung der öffentlichen Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde Tägerig.

§ 26

Spezialzone „Pferdesportzone Weidhof“ ¹Die Spezialzone Pferdesportzone Weidhof umfasst Flächen für:
a) Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, die Pferdezucht sowie die Sport- und Pensionspferdehaltung (Hoch- und Tiefbauten; rotschraffierter Teil).
b) Infrastrukturanlagen ohne Hochbauten für den Pferdehaltungsbetrieb (blau schraffierter Teil).

²Zulässig sind die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gemäss § 12 und § 13 BNO sowie die Pferdehaltung notwendigen Bauten und Anlagen, inklusive Infrastrukturanlagen für Sportpferde. Der Gemeinderat bestimmt die Standorte, Abstände und Ausmasse sowie die weiteren Anforderungen der zulässigen Anlagenteile in Absprache mit dem Grundeigentümer und unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen.

³Zulässig ist der Wohnraum, der für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes und des Pferdehaltungsbetriebes erforderlich ist. Die max. Bruttogeschossfläche für den Betrieb beträgt 330 m². Die Aufteilung in verschiedene Wohneinheiten ist frei.

⁴Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 – 3 definierten Zwecken und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen.

Folgende Nutzungsbestimmungen sind zu beachten:

- Terrainveränderungen sind zulässig, wenn die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen mittels eines Bodenschutzkonzepts ausgewiesen ist (Veränderungen planlich ausgewiesen, kein Bodenabtransport, fachgerechte Zwischenlagerung getrennt nach Bodenhorizonten).
- Werkleitungen sind mindestens 1 m tief (Oberkant) zu legen.
- Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass der Rückbau mit geringem Aufwand möglich ist.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6.3. Materialabbau- und Rekultivierungszone

§ 27

*Materialabbau- und
Rekultivierungszone*

¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, u.a.m.) bestimmt sind.

²Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine von behördlichen Seiten erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteile enthält.

³Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴Im Kulturlandplan inkl. den Kulturlandplan-Nachträgen sind die Gebiete Eichfeld und Pulveräcker als Materialabbauzone (Kiesabbaugebiet) bestimmt. Für das Kiesabbaugebiet Pulveräcker gilt ein Abbauverbot unter 6 m abbaubarer Mächtigkeit.

⁵Prioritär soll das Kiesabbaugebiet Eichfeld abgebaut werden. Frühestens nach Beginn der letzten Abbauphase (Abbauetappe) im Kiesabbaugebiet Eichfeld darf mit dem Kiesabbau im Kiesabbaugebiet Pulveräcker begonnen werden.

⁶Das abgebaute Gebiet ist in der Regel für eine standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren und in die Landschaft einzupassen. Wo immer sinnvoll möglich sind mindestens 10% der insgesamt zum Abbau vorgesehen Fläche an geeigneter Stelle als Vorrangfläche für den Naturschutz, als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere im Rekultivierungsplan auszuweisen und - sobald vom Arbeitsablauf her möglich - dafür herzurichten. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

⁷Der in der Materialabbauzone "Eichfeld" gelegene ehemalige Prallhang der Reuss, die markante Grossböschung im Norden, ist zu erhalten. Der Abbau ist bei Gewähr der Standfestigkeit bis senkrecht an die Oberkante der Grossböschung möglich. Der bereits abgedeckte und teilweise abgebaute Teil im Nordosten kann zugunsten einer guten Gestaltung und Rekultivierung abgebaut werden.

3.6.4. Schutzzone Kirche

§ 28

Schutzzone Kirche

¹In der im Gebiet Fahrdacker bezeichneten "Schutzzone Kirche" darf die Sicht auf die Kirche nicht beeinträchtigt werden. Hochbauten jeder Art sind verboten.

²Bauvorhaben im Nahbereich der denkmalgeschützten Kirche müssen dem Erziehungsdepartement des Kantons Aargau zur Stellungnahme eingereicht werden.

4. Definition

4.1. Ausnützung

4.1.1. Ausnützungsziffer

§ 29

Ausnützungsziffer

¹Räume in Dach-, Attika- und/oder Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

²Pro Geschoss, welches speziell rollstuhlgängig erschlossen wird, wird ein Ausnützungszuschlag von 10 m² gewährt.

³Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der BGF betragen und ist auf 25 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

4.1.2. Gewerbe

§ 30

Gewerbe

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

4.2. Abstände

4.2.1. Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

§ 31

*Grenz- und
Gebäudeabstand*

¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag gemäss § 47 Abs. 3 BauG reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

²Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen.

4.2.2. Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 32

*Gebäudeabstand
gegenüber
bestehenden Bauten*

Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand, zu einem vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

4.3. Arealüberbauung

§ 33

Arealüberbauungen

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen D, W2 und W3 zulässig. Arealüberbauungen können auf verschiedenen, zusammenhängenden Parzellen, deren Eigentümer sich zu einem gemeinsamen Unternehmen zusammenschliessen, realisiert werden.

²Sie sind nur zulässig, sofern die gemäss nachstehender Tabelle aufgeführten minimalen Arealflächen ausgewiesen sind.

Zone	Minimale Arealfläche	Ausnutzungsziffer
D	2000 m ²	0.90
W2	3000 m ²	0.55
W3	3000 m ²	0.70

³Die Gebäude- und Firsthöhen gemäss § 6 dürfen nicht überschritten werden.

⁴Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) und ausnutzungsfreien Wohnflächen gemäss § 29 Abs. 1.

⁵Für Freizeit-Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Bruttogeschossfläche (BGF) und ausnutzungsfreien Wohnflächen gemäss § 29 Abs. 1.

⁶Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

5. Bauvorschriften

5.1. Baureife und Erschliessung

5.1.1. Benützung von Privateigentum

§ 34

Benützung von Privateigentum

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

²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2. Technische Bauvorschriften

5.2.1. Allgemeine Anforderungen

§ 35

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 eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

5.2.2. Energiesparmassnahmen

§ 36

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 Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden. Aussenisolierungen sind bewilligungspflichtig.

³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

5.3. Wohnhygiene

5.3.1. Ausrichtung der Wohnungen

§ 37

Ausrichtung der Wohnungen

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

5.3.2. Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume

§ 38

*Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume*

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.40 m
 - Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
 - Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
 - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich
- Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

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

³ Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.3.3. Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 39

*Bezug von Wohnungen
Arbeitsräumen*

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen und verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen, oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind. Dies gilt auch hinsichtlich dem Schutz vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

5.4. Ausstattung

5.4.1. Abstellplätze

§ 40

*Anordnung der
Abstellplätze*

¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 41

*Garagenvorplätze,
Zufahrten*

¹ Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.50 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.00 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

² Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an die Strasse anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

³ Hartplätze dürfen nicht auf Strassen und Fremdparzellen entwässert werden.

§ 42

Velos, Kinderwagen

Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und dergl.) sind Zweiradabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

5.4.2. Gemeinschaftsräume, Spielplätze

§ 43

Spielplätze

¹ Bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und ausnutzungsfreien Wohnflächen gemäss § 29 Abs. 1 zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.

³ Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

*Gemeinschafts-
Räume*

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

5.4.3. Entsorgungsplätze

§ 44

Entsorgungsplätze

Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehrricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.

6. Schutzvorschriften

6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1. Allgemeine Anforderungen

§ 45

Allgemeine Anforderungen

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- i) ISOS-Verzeichnis 1976

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.1.2. Dachgestaltung

§ 46

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Sofern in den einzelnen Bauzonen nichts anderes festgelegt ist, wird eine maximale Dachneigung von 60°, unabhängig der Kniestockhöhe zugelassen. Für die Dorfzone gilt § 8 BNO.

³ Flachdächer sind nur auf eingeschossigen Klein- und Anbauten sowie auf Gewerbebauten und in den Zonen W2 und W3 zulässig. Dorfzone siehe § 7, Abs. 6.

⁴ Nebst Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet.

6.1.3. Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

§ 47

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

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

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 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

6.2. Natur- und Landschaftsschutz

§ 48

Natur- und Landschaftsschutz

¹ Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselementen, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Naturschutz-Inventar (Karte 1:5000, Bericht dazu) festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

² Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan 1:5000 und im Bauzonenplan 1:2000 grundeigentümergebunden festgelegt.

³ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

6.3. Umweltschutz

6.3.1. Einwirkungen

§ 49

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.

6.3.2. Lärmschutz

§ 50

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.

6.4. Hochwasserschutz

§ 51

Hochwasser- gefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ 100 auszurichten.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie 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.

7. Vollzug und Verfahren

7.1. Zuständigkeit

§ 52

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 kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

⁴ Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Natur- und Landschaftskommission ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

7.2. Gebühren

§ 53

Gebühren

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

7.3. Vollzugsrichtlinien

§ 54

Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1. Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Teilrevision der Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) der Zonenplan vom 08. Juni 1989
b) die Bauzonenplanänderung vom 29. Juni 1993
c) die Bauordnung vom 19. November 1998

Genehmigungen:

Gemeindeversammlung: Regierungsrat:

Bau- und Nutzungsordnung Kulturland 29. Juni 2006

06. Dezember 2006

Bau- und Nutzungsordnung Siedlungsgebiet 02. Juni 2010

22. Dezember 2010

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

J. Walty

R. Meier

9. Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte

Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
<p>Schutzzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Magerwiesen (vgl. § 15 BNO) - Manzelstandorte (vgl. § 14 BNO) - Streuwiese/ Feuchtgebiete (vgl. § 14 BNO) - Ehem. Kiesgrube Eichfeld - Extensiv genutzte Wiese (vgl. § 14 BNO) 		<ul style="list-style-type: none"> Stöckmatt Reservoir Brandhübel Mellinger Zelg Hupfere (Böschung, als potentieller Magerstandort) Hirschmatt Vorderdorf Steibruch Tannmättli Band (im Wald) Bruedermatthau (im Wald) Rai/Gugel (im Bauzonenplan als Schutzzone Manzelstandorte ausgeschieden) Schilfgürtel Breiti Stöckmatt Scheibenstand Mellinger Zelg Obermoos Schüepismatt Ischlag Eichfeld Hupfere Mellingerzelg Reusshalde Band Tannmättli Büschikon Matte Wyhalden Huswiese

Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
- Extensive Weide (vergl. § 14 BNO)		Mellingerzelg Reusshalde Vorder Rüsstal Eich Hägglingerstrasse Murmatt Reservoir Bergstrasse Tüelmättli
Naturobjekte: - Einzelbäume (vgl. § 18 BNO)		Linde im Tüelmättli 2 Bäume im Obermoos 3 Nussbäume in Büschikon Baumgruppe in Büschikon Birkenreihe Hägglingerstrasse Linde Lourdes Kapelle Linde Schiessstand Chängel Moos
Geschützte Gebäude: - Substanzschutz: (vgl. § 19 Abs. 1 BNO) - Volumenschutz (vgl. § 19 Abs. 2 BNO) Kulturobjekte: - Steinkreuze: (vgl. § 20 BNO) - Grenzsteine (vgl. § 20 BNO)	917 914 (Inventar Nr. 4.1.-1 bis 4.1.-7) (Inventar Nr. 4.2.-1 bis 4.2.-3 plus zwei weitere)	Kapelle Lourdes Kapelle Büschikon 7 Gebäude in der Weilerzone Büschikon 7 Wegkreuze 15 Grenzsteine
Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
Geschützte Gebäude: - Substanzschutz: (vgl. § 19 Abs. 1 BNO) - Volumenschutz (vgl. § 19 Abs. 2 BNO) Kulturobjekte: - Steinkreuze: (vgl. § 20 BNO) - Grenzsteine (vgl. § 20 BNO)	1 901 902 903 910 911 912 Gemäss Kurzinventarliste	Röm. -kath. Pfarrkirche Schulhaus, EWG Tägerig Gebäude Ecknauer Gebäude Diethalm, Gjokaj, Landi Gebäude Tivag Immob. Gebäude Kramer Gebäude Meier, Schneeberger, Blumenstein 14 Gebäude in der Bauzone 4 Wegkreuze in der Bauzone