

Bau- und Nutzungsordnung BNO

vom 29. Juni 2000
(inkl. Teiländerungen vom 24.06.2008)

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO
genehmigt durch den Regierungsrat am 31.10.2012 siehe Anhang IV

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH	2
2	RAUMPLANUNG	2
3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	BAUZONEN	3
3.2	LANDWIRTSCHAFTSZONE	8
3.3	SCHUTZZONEN	8
3.4	ÜBERLAGERTE SCHUTZZONEN	10
3.4.1	Überlagerte Schutzzonen im Baugebiet	10
3.4.2	Überlagerte Schutzzonen im Wald	10
3.4.3	Überlagerte Schutzzonen im Kulturland	11
3.5	SCHUTZOBJEKTE	12
3.6	WEITERE ZONEN GEMÄSS ART. 18 RPG	13
4	DEFINITIONEN	15
4.1	AUSNÜTZUNG	15
4.2	ABSTÄNDE	16
4.3	AREALÜBERBAUUNG	17
5	BAUVORSCHRIFTEN	18
5.1	STRASSEN BENENNUNG, BENÜTZUNG VON PRIVATEIGENTUM	18
5.2	TECHNISCHE BAUVORSCHRIFTEN	18
5.3	WOHNHYGIENE	18
5.4	AUSSTATTUNG	19
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	21
6.1	ORTSBILDSCHUTZ	21
6.2	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	22
6.3	UMWELTSCHUTZ	23
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	24
7.1	ZUSTÄNDIGKEIT	24
7.2	GEBÜHREN	24
7.3	VOLLZUGSRICHTLINIEN NATURSCHUTZ	24
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25
ANHANG I: LISTE DER SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE		26
ANHANG II: LISTE DER GEBÄUDE MIT SUBSTANZ- ODER VOLUMENSCHUTZ		28
ANHANG III: KULTUROBJEKTE, DENKMALGESCHÜTZT		39

Die Einwohnergemeinde Muri AG erlässt gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 folgende Bau- und Nutzungsordnung (BNO):

1 Geltungsbereich

§ 1

- Geltungsbereich
- ¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- ²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 Raumplanung

§ 3

- Verdichtung und Siedlungserneuerung
- Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 4

- Sondernutzungsplanpflicht
- ¹Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Der Inhalt des Sondernutzungsplanes wird hinsichtlich der planerischen und baulichen Aspekte vom Gemeinderat festgelegt; bezüglich Natur im Siedlungsgebiet müssen Grün- und Schutzflächen für den ökologischen Ausgleich und die Vernetzung ausgeschieden werden.
- ²Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenübersicht,
Tabelle

Bauzonen		Ausnützung	Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand klein gross m m		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzonen Wey, Klosterrain und Bahnhofquartier	K braun mit Schraffur	1.0 ¹	10.0 ¹	15 ¹	4 ¹	- ¹	III	§ 6
Kernzone	K braun	0.6 ¹	7.5 ¹	13 ¹	4 ¹	- ¹	III	§ 6
Wohnzone 1	W1 gelb	0.3	7	12	4	8	II	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	0.4	7	12	4	8	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	0.5	10	15	6	10	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot mit Schraffur	0.6 ²	10	15	6 ³	10 ³	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.					III	§ 11
Industriezone	I blau	Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.					IV	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau	Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.					II	§ 13
Uferschutzzone	US hellgrün	-	-	-	-	-	-	§ 14

¹ Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest, mit dem Ziel, den Charakter der Kernzonen zu wahren und die Bauten unter Denkmalschutz zu schonen. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden.

² Die Ausnutzungsziffer gilt nur bei einem minimalen Gewerbeanteil von 20% der Bruttogeschossfläche, sonst ist der Wert der W3 anzuwenden.

³ Für eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 4.0 m. Für bestehende Einfamilienhäuser gelten die Grenzabstände der W2.

Bauweise	² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Kernzone und der WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.
Dach- und Untergeschosse	³ Für Dach- und Untergeschosse gilt die ABauV.
Empfindlichkeitsstufe	⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Grenz- und Gebäudeabstände	⁵ Für Bauten am Zonenrand kann der Gemeinderat die Grenz- und Gebäudeabstände unter Rücksichtnahme auf die Bauten der angrenzenden Zone angemessen erhöhen, sofern Schattenwurf und Lichtenzug dies erfordern.

§ 6

Kernzone	¹ Die Kernzone dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Dazu gehört namentlich die typische Struktur von Bauten und Freiräumen. Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.
Nutzung	
Bauweise	² Bauten haben sich bezüglich Stellung, Staffelung, kubischer Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl, Bepflanzung sowie Gestaltung der Vorplätze in ihre Umgebung einzupassen. Auf die benachbarten denkmalgeschützten Bauten ist Rücksicht zu nehmen.
vorhandene Bauten	³ Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für einen sich gut in das Ortsbild einfügenden Neubau vorliegt.
Umnutzungen	⁴ Bei Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhe dürfen Bauten ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden. Der Schutzzweck darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen des Ortsbildschutzes sind zu beachten. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.
Antennen/Parabolspiegel	⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist baubewilligungspflichtig und kann im Rahmen des Bundesrechts untersagt werden.
Voranfrage/Beratung	⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh abzusprechen.
Kernzonen Kloster- rain und Bahnhof- quartier	⁷ Die Kernzonen Südklosterrain und Bahnhofquartier dürfen unter Rücksichtnahme auf die benachbarten denkmalgeschützten Bauten neuzeitlich überbaut und genutzt werden. ¹

¹ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24.06.2008

⁸Aus Gründen des Ortsbildschutzes wird die Kernzone Wey von der Parkplatzerstellungspflicht teilweise befreit. Die Anzahl Pflichtabstellplätze (reduzierter Bedarf) für Beschäftigte sowie für Kunden/Besucher reduziert sich um 20%. Abstellplätze für Wohnbauten sind davon nicht betroffen. Kernzone Wey

⁹Falls die Bauherrschaft die vorgeschriebene Anzahl Pflichtabstellplätze nicht vorweisen kann, kann der Gemeinderat das Baugesuch trotzdem bewilligen, wenn sich die Bauherrschaft im Umfang der fehlenden Pflichtabstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt.

¹⁰Bei neuen, grösseren Parkieranlagen sind sämtliche Parkfelder, mit Ausnahme der ersten 10, in der Regel in Parkgaragen oder Parkhäusern anzuordnen.

§ 7

¹Die Wohnzone W1 ist für den Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Wohnzone W1
Zweck

²Die Lage dieser Zone verlangt eine schonende landschaftliche Einbindung der Bauten durch eine entsprechende Umgebungsgestaltung. Umgebungsgestaltung

³Die Parzellen Nr. 3068, 3069, 3098, 3090, 3118 und 3119 liegen in einem besonders gut einsehbaren Gebiet. Die Ausnützungsziffer ist auf 0.25 beschränkt und darf auch im Rahmen von Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen nicht überschritten werden. Bächlenweg

§ 8

Die Wohnzone W2 ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern bestimmt. Reihenhausbauten sind zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.¹ Wohnzone W2
Zweck

§ 9

¹Die Wohnzone W3 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Wohnzone W3
Zweck

²Im Brühl hat die Gestaltung von Bauten und ihrer Umgebung, die Materialwahl sowie die Farbgebung so zu erfolgen, dass das Erscheinungsbild des Klostergebäudes und der Klosterkirche nicht beeinträchtigt wird. Der Blick von Nordosten auf das Klostergebäude und die Klosterkirche wird durch die im kommunalen Überbauungsplan "Brühl" beschränkte Bauhöhe gesichert. Brühl

¹ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24.06.2008

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG3 Zweck	¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.
Immissionen	² Auf bestehende Wohnbauten ist besondere Rücksicht zu nehmen.
Grünflächen	³ Die Anlagen sind zu durchgrünen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 anzustreben.
Gestaltungsplan	⁴ In den speziell gekennzeichneten Gebieten ist eine Ausnutzungsziffer von 1.0 zulässig, sofern über das gesamte Areal ein Gestaltungsplan realisiert wird.
Einkaufszentren	⁵ Im speziell gekennzeichneten Gebiet kann ein Einkaufszentrum mit einer max. Nettoladenfläche bis zu 5'000 m ² errichtet werden, sofern vorgängig eine Standortfestsetzung im Richtplan erfolgte und ein Gestaltungsplan vorliegt.

§ 11

Gewerbezone Zweck	¹ Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.
Betriebsnotwendige Wohnung	² Es ist eine betriebsnotwendige Wohnung pro Gebäude gestattet. Sofern das Gebäude für mehr als einen Betrieb gebaut wird, sind zwei Wohnungen gestattet. Reine Wohnbauten sind verboten.
Begrünung	³ Die Anlagen sind zu durchgrünen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 anzustreben.
Brühl	⁴ Im Brühl hat die Gestaltung von Bauten und ihrer Umgebung, die Materialwahl sowie die Farbgebung so zu erfolgen, dass das Erscheinungsbild des Klostergebäudes und der Klosterkirche nicht beeinträchtigt wird. Da die Eingliederung von Baukuben und Dachformen sehr heikel ist, ist für jedes Bauvorhaben zwingend ein diesbezüglicher Vorentscheid des Gemeinderates einzuholen. Der Blick von Nordosten auf das Klostergebäude und die Klosterkirche wird durch die im kommunalen Überbauungsplan "Brühl" beschränkte Bauhöhe gesichert.

§ 12

Industriezone Zweck	¹ Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Nicht zulässig sind publikums- und verkehrsentensive Einrichtungen wie Läden von insgesamt mehr als 200 m ² Nettoladenflächen (Güter des täglichen/periodischen/aperiodischen Bedarfs) und/oder mehr als 14 Besucherparkplätzen gemäss VSS-Norm SN 640'281 (max. erforderliches Angebot) und Nutzungen mit vergleichbarem Publikums- und Verkehrsaufkommen (Freizeitanlagen, Kinos usw.). Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Sondernutzungsplanungen. ¹
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24.06.2008

²Ausgenommen von vorgenannter Flächenregelung – unter Erbringung des Nachweises eines gemeinverträglichen Verkehrsaufkommens – sind insbesondere:¹

- bestehende publikums- und verkehrsintensive Einrichtungen sowie deren angemessene Erweiterung; dies betrifft die Parzellen Nr. 2462 und Nr. 3413;
- künftige Vorhaben auf den Parzellen Nr. 3414 und Nr. 3766;
- Verkaufsflächen des Autogewerbes und des Autohandels.

Vorhandene und bekannte publikumsintensive Nutzungen

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

Betriebsnotwendige Wohnung

⁴Die Anlagen sind zu durchgrünen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 anzustreben.

Begrünung

§ 13

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

§ 14

¹Die Uferschutzzone US dient der Sicherung und dem Schutz der Gewässer sowie des naturnahen Zustandes von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation.

Uferschutzzone US Zweck

²In der Uferschutzzone herrscht ein Bauverbot.

Bauverbot

³Die im Kulturlandplan symbolisch bezeichneten Uferschutzzonen umfassen beidseits der Gewässer die Ufergehölze, mindestens aber einen Streifen von 3 m Breite, gemessen ab Oberkante der Uferböschung. Bei kleinen Bächen wird von der Uferlinie gemessen, falls die Uferböschung nicht klar erkennbar ist. Bei Bächen, die im Kulturlandplan nicht speziell bezeichnet sind, erstreckt sich der Uferschutz auf die Bachparzelle. Der im Bauzonenplan festgelegte Uferschutzstreifen wird von der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand gemessen.

Abgrenzungsdefinition

⁴Untersagt sind das Umbrechen sowie weitere Terrainveränderungen. Nicht bestockte Flächen können als Heuwiese genutzt werden. Unterhaltsarbeiten, welche im öffentlichen Interesse stehen, sind erlaubt.

Nutzung/Pflege

⁵Kleinere Terrainveränderungen sowie Anlagen für ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen.

Terrainveränderungen

⁶Bei einer Veränderung des Bachlaufs ist die Uferschutzzone anzupassen.

Anpassung an Bachlauf

⁷Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Bauverbot bewilligen, sofern der mittlere Bachabstand gemäss Zonenplan eingehalten ist und ein Grünflächenplan mit detaillierter Gestaltung des Uferbereiches vorgelegt wird.

Ausnahmeregelung

¹ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24.06.2008

3.2 Landwirtschaftszone

§ 15

- Landwirtschaftszone
- ¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.
- ²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- ³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegen stehen.

§ 16

- Bauten in der Landwirtschaftszone
- ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Standort sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- ²Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Hauptbauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- ³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 17

- Naturschutzzonen
- ¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ²Sofern nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Düngung und Beweidung nicht gestattet.

§ 18

¹Die Naturschutzzone Erlemoos (Biotop Murimoos) dient der Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Erlemoos

²Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, sofern sie nicht dem Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen dienen. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und erneuert werden.

³Die fischereirechtliche Nutzung beschränkt sich auf die zwei nördlichen Weiher. Sie darf nur extensiv erfolgen. Das Baden und Befahren mit Schwimmkörpern aller Art ist auf den Wasserflächen untersagt. Die zentralen Bereiche dürfen nur für Unterhaltsarbeiten betreten werden.

§ 19

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und in Anhang I aufgelisteten Magerwiesen und mageren Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit schutzwürdigen Pflanzen und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Magerwiesen, magere Böschungen

²Die Nutzung als Heuwiese mit spätem Schnitt ab Mitte Juni ist gestattet.

§ 20

¹Auf der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Fläche beim Reservoir Bächle soll durch geeignete Massnahmen und durch entsprechende Bewirtschaftung eine Blumenwiese (Fromentalwiese) entstehen. Blumenwiese, Fromentalwiese

²Periodische Mistgaben sowie Herbstweide sind gestattet. Bei der Beweidung darf jedoch die Grasnarbe nicht beschädigt werden. Betriebsnotwendige Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet.

§ 21

¹Die im Kulturlandplan speziell bezeichnete Fläche soll durch geeignete Massnahmen und entsprechende Bewirtschaftung in eine extensive Streuwiese und im trockenen Bereich in eine Magerwiese (mit einem, beziehungsweise zwei Schnitten pro Jahr) zurückgeführt werden. Waldwiese Eggerweiher

²Durch die Gestaltung der Gewässerflächen sollen vorhandene Lebensräume für Amphibien erhalten und verbessert werden. Die Wiederöffnung des eingedolten, kleinen Baches ist anzustreben.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Überlagerte Schutzzonen im Baugebiet

§ 22

Freihaltezone FZ

¹Die Freihaltezone FZ dient der Freihaltung besonders empfindlicher Landschaftsteile.

²Es sind keine Hochbauten gestattet, ausgenommen nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen sowie gemeinschaftliche Kinderspielflächen.

³Tiefbauten sind nur zulässig, wenn sie ohne Veränderung des Terrainverlaufs verwirklicht werden können und die Vegetation durchgehend wieder herstellbar ist.

§ 23

Fernwärmezone

¹Die Fernwärmezonen sind ausgelegt für die Benutzung von Abwärme der ARA und von Wärme der Quartierwärmeerzeugungsanlagen. Die Bereiche sind mit Wärmeleitungen ab den Heizzentralen zu erschliessen. Die Hausanschlüsse erfolgen an die Wärmeleitung.

²Wenn die Kapazität nicht ausreicht oder wenn die Wärmeerzeugung individuell erfolgen soll, sind umweltfreundliche Heizsysteme (Anteil an regenerierbarer Energie von mind. 30%) mit individueller Regelung einzubauen. Diese Anforderungen sind durch einen fachlichen Nachweis zu belegen.

§ 24

Sichtzonenbegrenzung

¹Die Sichtzonenbegrenzung ist westlich durch die strichpunktierte Linie im Bauzonenplan und östlich durch die Kantonsstrasse (K 124) definiert.

²Neue Bauten dürfen die Fernsicht auf die Klosteranlage nicht beeinträchtigen.

3.4.2 Überlagerte Schutzzonen im Wald

§ 25

Bachtobel

¹Die besonderen Waldgebiete Aspi-, Rüeri-, Schlyffistäg- und Söörickerbachtobel bezwecken die Erhaltung der natürlichen Bachtobel und Bäche in ihrer ursprünglichen Form.

²Der Wald zeichnet sich durch einen naturnahen Bestandesaufbau mit weitgehend standortheimischen Baumarten (Laubholz) und einer schützenswerten Krautschicht aus. Diese Verhältnisse sind mit der Bewirtschaftung zu erhalten und zu verbessern.

³Der Unterhalt und die Sicherung der Bachufer haben nach Möglichkeit durch ingenieurbio-logische Massnahmen zu erfolgen. Die Stabilität der Bachböschungen sowie der Tobelkanten ist durch waldbauliche Massnahmen, namentlich mit kleinflächigen Verjüngungsschlägen, zu erhalten respektive zu verbessern.

⁴Beim Söörikerbachtobel wird zusätzlich noch ein Schutzstreifen von 3 m Breite (gemessen ab Oberkante der Bachböschungen) ausgeschieden, welcher nicht umgebrochen werden darf.

⁵Vorbehalten bleiben allfällige, im öffentlichen Interesse erforderliche Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser.

§ 26

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldgebiete Möösli, Hau, Feuchtwälder Booland, Wiliwald und Chlauswinkel bezwecken die Erhaltung der feuchten Waldstandorte mit ihrer weitgehend naturgemässen Baumartenzusammensetzung.

²Der natürliche Wasserhaushalt darf nicht gestört werden.

³Soweit vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind jegliche Holznutzungen und Pflegemassnahmen zu unterlassen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Altholzinsel Booland

§ 27

¹Beim Waldweiher Maiholz handelt es sich um einen künstlich geschaffenen Waldweiher (Nassstandort), welcher nur durch Hangdruck und Oberflächenwasser gespeisen wird und grossen jahreszeitlichen Schwankungen des Wasserstandes unterworfen ist. Waldweiher Maiholz

²Natürliche Veränderungen in der Zusammensetzung von Flora und Fauna sollen vorerst ungestört ablaufen können. Über nötige Pflegemassnahmen entscheidet der Gemeinderat im Einvernehmen mit den Grundeigentümern.

³Das Regenmösli ist ein in einer Glazialmulde liegendes kleines Waldmoor mit schützenswerter Vegetation. Zur Erhaltung seines Charakters und der Artenvielfalt sowie zum Schutz vor Verbuschung ist es unter Einbezug des angrenzenden Waldbestandes regelmässig zu pflegen. Regenmösli

3.4.3 Überlagerte Schutzzonen im Kulturland

§ 28

¹Die 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. Landschaftsschutzzone LS

²Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den Bestimmungen der Grundzone.

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

3.5 Schutzobjekte

§ 29

Schutzobjekte im Wald

¹Die im Kulturlandplan speziell hervorgehobenen Bäche weisen eine besondere Uferflora (Sumpfpflanzen) auf.

²Bei der Bewirtschaftung und Durchforstung dieser Gebiete ist darauf zu achten, dass die Uferflora weder gefährdet noch zerstört wird. Standortheimische Baumarten sind zu fördern.

§ 30

Einzelbäume

¹Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang I aufgelisteten Einzelbäume bilden eine Einheit mit der Landschaft und dürfen nicht beseitigt werden. Bei natürlichem Abgang ist an derselben Stelle Ersatz zu schaffen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

²Die Bestimmungen von § 59 Abs. 2 und 3 BNO gelten sinngemäss.

§ 31

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang I aufgelisteten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt werden.

²Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als ein Drittel einer Hecke zurückgeschnitten werden. Der Erhaltung und Verbesserung der Artenvielfalt ist besondere Beachtung zu schenken

³Gehölze und Hecken erfüllen eine gliedernde und ökologische Funktion. Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist auf einem 3 m breiten Streifen unzulässig.

⁴Die Rodung einer Hecke ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn die Rodung zwingend ist und wenn an geeigneter Stelle Ersatz für die gerodete Hecke geschaffen wird.

§ 32

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang II aufgeführten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem 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. Gebäude mit Substanzschutz

²Die Gemeinde kann nach Massgabe der kantonalen Richtlinien Beiträge an Renovationskosten bewilligen.

³Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang II aufgeführten 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 zu achten. Gebäude mit Volumenschutz

⁴Werden die gesetzlichen Abstände der Kantonstrasse unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements voraus.

⁵Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 33

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan und im Anhang III bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Kulturobjekte

²Bodenfunde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich dem Gemeinderat oder der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 34

¹Die Spezialzone Werk- und Wohnheim Murimoos dient der Errichtung und dem Betrieb eines Wohnheimes sowie von geschützten Arbeitsplätzen für betreuungsbedürftige, psychisch, körperlich oder sozial benachteiligte Personen. Spezialzone Werk- und Wohnheim Murimoos

²Neben Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden sind andere Bauten, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, soweit sie mit den sozialen und therapeutischen Aufgaben und Zielsetzungen des Werk- und Wohnheims Murimoos zusammenhängen.

³Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

⁴Für Wohngebäude sind Gebäudehöhen bis 10 m erlaubt. Im Übrigen werden die Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, 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.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 35

Weilerzonen Hasli, Wili, Türmelen und Langematt

Zweck

¹Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Hasli, Wili, Türmelen und Langematt unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Nutzung

²Die 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 Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ortsbildschutz

³In den Weilerzonen hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzonen dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

bauliche Massnahmen

⁴Zusätzlich zu den in den Landwirtschaftszonen erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:

Substanzschutz

a) Violett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.

Volumenschutz

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. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Bauvorschriften

⁵Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 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.

⁶Für die Gestaltung der Bauten gelten sinngemäss die Bestimmungen der Kernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte, usw.) sind zugelassen.

Gestaltung Umgebung

⁷Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne nichtlandwirtschaftliche Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

Gestaltungsplan

⁸Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind.

Wasser
Abwasser

⁹Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Departement Bau, Verkehr und Umwelt erteilt werden.

§ 36

¹Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Übergangszone UeZ

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 37

¹Dach- und Attikageschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen. Ausnützungsziffer

²Bei Mansardendächern wird die über die zulässige Attikageschossfläche hinausgehende Grundfläche zur Bruttogeschossfläche hinzugerechnet.

³Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf max. 10% der Bruttogeschossfläche betragen und ist auf 20 m² Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit zu begrenzen.

⁴Bei behindertengerechter Bauweise wird ein Ausnützungszuschlag von 5% gewährt, ausgenommen bei angeordneter behindertengerechter Bauweise.

⁵Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.

⁶50% der durch den Bauzonenplan festgelegten Freihaltezonefläche darf als anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden.

§ 38

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 an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 39

Gebäudehöhe bei Abgrabungen

Die zulässige Gebäudehöhe reduziert sich bei Abgrabungen von über einem Drittel der Fassadenlänge um die Differenz zwischen gewachsenem und gestaltetem Terrain.

4.2 Abstände

§ 40

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Klein- und unbewohnte Anbauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

²Die Grenzabstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 41

Grenzabstände

¹Grenz- und Gebäudeabstände können durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände (bei Einhaltung des Gebäudeabstandes) zulässig.

³Wenn auf dem Nachbargrundstück bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften reduziert werden.

Garagen

⁴In Hanglagen über 15% Neigung können Garagebauten parallel zur Strasse erstellt werden. Der Strassenabstand kann bis auf 2.0 m reduziert werden, sofern die Anforderungen an Kleinbauten im Sinn von § 18 ABauV eingehalten sind.

4.3 Arealüberbauung

§ 42

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W1, W2, W3 und WG3 zulässig. Zonenzulässigkeit

²Die minimale zusammenhängende und anrechenbare Landfläche beträgt 2'000 m².

³In den Zonen W3 und WG3 dürfen die Gebäude- und Firsthöhen auf 13 m resp. 18 m erhöht werden.

⁴An geeigneten Orten müssen Grün- und Schutzflächen für den ökologischen Ausgleich und die Vernetzung ausgeschieden werden. Lebensräume für standorttypische Pflanzen und Tiere sind zu erhalten resp. zu schaffen. Für die Begrünung sind einheimische Arten zu verwenden.

⁵Es sind gemeinschaftliche Heizungsanlagen unter Verwendung von umweltfreundlichen Systemen zu installieren (Anteil der regenerierbaren Energie mindestens 30%), deren individuelle Regelung zu gewährleisten ist. Diese Anforderungen sind durch einen fachlichen Nachweis zu belegen.

⁶Bei Arealüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern sind 2/3 der verlangten Abstellplätze unterirdisch anzulegen. Wo die geologischen und topographischen Verhältnisse dies nicht zulassen, sind die Abstellplätze überdeckt anzuordnen. Bei allen übrigen Arealüberbauungen sind Sammelgaragen anzustreben.

⁷Zusammen mit den Baugesuchsunterlagen sind ein Modell der Überbauung sowie die relevanten Schattendiagramme einzureichen.

5 Bauvorschriften

5.1 Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum

§ 43

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 44

Allgemeine Anforderungen ¹Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 45

Energiesparmassnahmen ¹Es 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.

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

5.3 Wohnhygiene

§ 46

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.

§ 47

¹In Wohnbauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

Raumgrösse:

für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mind. 10 m²

für Wohnräume in Einzimmerwohnungen mind. 18 m²

Raumhöhe Vollgeschoss mind. 2.30 m

Raumhöhe Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m²

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche, die Fenster müssen direkt ins Freie führen.

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

- für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

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

²Für bestehende Bauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

³In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 48

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 49

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. Sie sind im Keller mit direktem Zugang ins Freie oder oberirdisch anzuordnen.

§ 50

Spielplätze

¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

²Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 51

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹Bei 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.

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

§ 52

Containerplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Containerplätze für Siedlungsabfälle vorzusehen.

§ 53

Parkfelder

Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in einer Sickerpackung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 54

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

- 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

²Der 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 unterbreiten;
- c in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann.

§ 55

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

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

³Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf höchstens einen Drittel der Fassadenlänge des Wohnteils betragen. Bei Mehrzweckbauten (Bauernhäuser etc.) ist die Fassadenlänge des Wohnteils massgebend.

§ 56

Aussenraum-
gestaltung

¹Das 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 Nötigste zu beschränken.

²Wer 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.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁴Wenn immer möglich sind anstelle massiver Stützmauern aufgelöste, bepflanzen Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden mit einheimischer Bepflanzung anzuwenden.

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

⁶Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

§ 57

Reklame- oder
Plakatwände

Reklame- oder Plakatwände für Fremdwerbung sind nur in der Industriezone und Gewerbezone zulässig.

§ 58

Materialablagerungen

Jegliche Ablagerung von Altmaterial, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen ist in den Wohnzonen untersagt.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 59

Hochstamm-
obstbäume

¹Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen und Baumgärten mitgeprägt. Als Lebensraum verschiedenster Tierarten sind sie ökologisch wertvoll.

²Der Bestand an Baumgärten und hochstämmigen Obstbäumen im Gemeindegebiet ist zu erhalten.

³Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung von Baumgärten, welche für die Landschaft von besonderer Bedeutung sind. Der Gemeinderat legt auf Gesuch hin die Beiträge im Rahmen kantonaler Richtlinien fest. Allfällige Beiträge von Bund und Kanton oder von Dritten sind dabei zu berücksichtigen.

§ 60

Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen. Der Schutz beschränkt sich auf biologisch besonders wertvolle Waldränder, welche der Gemeinderat bezeichnet. Waldränder

6.3 Umweltschutz

§ 61

¹Jedermann 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. Einwirkungen

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

³Eigentümer 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.

§ 62

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Stellung und Gestaltung der Bauten, die Anordnung lärmempfindlicher Räume, die Schallschutzmassnahmen, 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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind. Lärmschutz

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 63

- Grundlagenliste ¹Vor Beginn der Projektierungsarbeiten kann bei der Bauverwaltung eine Grundlagenliste eingeholt werden. Diese gibt Aufschluss über die geltenden Zonenbestimmungen, die baupolizeilichen Vorschriften und die weiteren Planungsgrundlagen.
- Zuständigkeit ²Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- Delegation ³Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung oder die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
- ⁴Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 64

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

7.3 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

§ 65

- Zuständigkeit ¹Unterhalt und Pflege der Schutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.
- ²Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen vorschreiben oder vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.
- ³Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Baudepartement und, soweit der Wald betroffen ist, mit dem Finanzdepartement ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen, Schutzobjekte und Waldränder erlassen. Zu diesem Zweck kann er Bewirtschaftungsverträge abschliessen und finanzielle Beiträge entrichten.

⁴Die Nutzungs- und Pflegeanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt.

⁵Der Gemeinderat kann eine Kommission einsetzen, die ihn beim Vollzug sowie der Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte unterstützt.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 66

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Aufhebung bisherigen Rechts

- a) Bauzonenplan vom 11.03.1982
- b) Bauordnung der Gemeinde Muri vom 11.03.1982
- c) Teilzonenplanänderung „Brühl“ vom 29.11.1984
- d) Teilzonenplanänderung „Landwirtschaftliche Schule“ vom 3.12.1987
- e) Teilzonenplanänderung „Grindel“ vom 20.06.1991
- f) Kulturlandplan vom 30.03.1994
- g) Nutzungsordnung der Gemeinde Muri vom 30.03.1994
- h) Teilrevision der Bauordnung Muri vom 15.12.1994
- i) Teilzonenplanänderung „Mösli“, „Krähenweid“, „Wey“, „Nordklosterrain“, „Badweier“, „Egg“, „Lindenfeld“, „Mürlefeld“, „Langdorf/Galgenmoos“, „Allmänd Süd“ und „Lärm und Wasser“ vom 15.12.1994
- j) Teilzonenplanänderung „Schlyfistegbach“, „Tanzlaube“, „Rothübel“, „Kirchenfeld Süd“ und „Langdorf-Wildspitz“ vom 25.06.1998
- k) Teilzonenplanänderung „Bühlmatte“ vom 24.06.1999

Anhang I: Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte

Liste der Schutzzonen resp. Schutzobjekte

- Nummer 1-165 gemäss Landschaftsinventar im Kulturlandplan

A. Naturschutzzonen und Naturobjekte

Nr.	1	Bach, Bachtobel	Rüeribach
Nr.	2	Bach, Ufergehölz, Bachtobel	Aspibach
Nr.	3	Bach, Ufergehölz, Bachtobel	Sööriker-, Blattebach
Nr.	4	Bach, Bachtobel	Schlyffistägbach, Chazebach
Nr.	5	Kanal, Ufergehölz	Lippertswis
Nr.	6	Bach, Ufergehölz	Sarbach, Chräbsbach
Nr.	7	Bach, Ufergehölz	Bünz
Nr.	8	Bach, Ufergehölz	Lumpenmühle
Nr.	9	Naturschutzzone, (Biotop)	Erlemoos
Nr.	10	Bes. Waldstandort (Feuchtgebiet) Bach mit besonderer Uferflora	Waldmoos/Eggerweier
Nr.	11	Bach	Büelmoos
Nr.	12	Bach mit besonderer Uferflora	Maiholz
Nr.	13	Bes. Waldstandort (Feuchtwald, Weiher)	Möösl
Nr.	14	Bach, Bes. Waldstandort (Feuchtgebiet)	Hau
Nr.	15	Bach	Oberhau
Nr.	16	Bach	Usserholz
Nr.	18a	Magere Böschung, Hecke	Breitelo
Nr.	18c	Hecke	Breitelo
Nr.	20	Hecke	Allmänd
Nr.	21a	Hecke	Büelfeld
Nr.	21b	Hecke, magere Böschung	Büelfeld
Nr.	21c	Magere Böschung	Büelfeld
Nr.	22a	Hecke	Ratzliweid
Nr.	22b	Einzelbaum (Linde)	Ratzliweid
Nr.	22c	Hecke	Weide
Nr.	22d	Hecke, Bach	Rüeri
Nr.	23	Magerwiese, Damm	Rüeri
Nr.	24b	Hecken	Haldene
Nr.	26	Hecke	Haldene
Nr.	27b	Magere Böschung, Hecken	Aettenbergstrasse
Nr.	28	Ufergehölz, Graben	Himelrych
Nr.	30	Hecke	Chrüzweide
Nr.	32	Hecken	Bergmatte
Nr.	33	Hecke	Bergmatte
Nr.	35	Feuchter Graben, Uferbestockung, Hecke	Böschenächer
Nr.	36	Hecke, feuchter Graben	Böschenächer
Nr.	37	Magerwiese (Hecke)	Reservoir, Böschenächer
Nr.	38	Magere Böschungen, Hecken	Galgismoos
Nr.	39	Hecke	Ippisbüel
Nr.	40	Einzelbaum, feuchter Graben, Hecke	Ippisbüel
Nr.	41	Hecke	Ippisbüel
Nr.	42	Hecke	Badweiher
Nr.	43	Einzelbäume, magere Böschung	Schützenhaus
Nr.	44a	Magere Böschung	Gammerstall

Nr.	44b	Hecken	Ippisbüel
Nr.	44c	Hecke, magere Böschung	Ippisbüel
Nr.	45	Hecken	Chrüzweid
Nr.	46	Magere Böschung	Vogelweid
Nr.	49	Hecke/magere Böschung	Bächle
Nr.	50a	Hecke	Hülle
Nr.	52a	Magere Böschung	Bächle
Nr.	53	Blumenwiese (Fromentalwiese)	Res. Bächle
Nr.	55	Magere Böschung, Hecken	Chapffeld
Nr.	56	Magere Böschung	Chly Rigi
Nr.	57	Magere Böschung,	Chly Rigi
Nr.	60	Magere Böschung, Hecke	Sarbachhof
Nr.	61	Hecken	Bahnböschung
Nr.	63	Magere Böschung	ARA
Nr.	64	Magere Böschung	Fuchshölzli
Nr.	65a	Magere Böschung	Arbeitskolonie
Nr.	65b	Hecke	Arbeitskolonie
Nr.	65c	Hecke	Arbeitskolonie
Nr.	66	Magere Böschung	Hasli
Nr.	67	Magere Böschung	Hasli
Nr.	70a	Magerwiese	Rebhügel
Nr.	136	Feuchter Graben	Ratzliweid
Nr.	138	Bes. Waldstandort (Waldmoor)	Regenmöösi
Nr.	139	Bes. Waldstandort (Waldweiher, Nassstandort)	Maiholz
Nr.	156	Hecke	Gammerstall
Nr.	157	Hecke	Bergmatt
Nr.	160	Hecke	Langematt
Nr.	161	Hecke	Langematt
Nr.	162	Bes. Waldstandort (Feuchtwald)	Chalchtare
Nr.	163	Bes. Waldstandort (Feuchtwald)	Booland
Nr.	164	Bes. Waldstandort (Feuchtwald)	Ischlag
Nr.	165	Bes. Waldstandort (Feuchtwald)	Wiliwald
Nr.	170	Hecke	Chapffeld / Aesch

- Nummer 200-215 im Bauzonenplan

Nr.	200	Hecke	Hüllli
Nr.	201	Hecke	Hüllli
Nr.	202	4 Hecken	Krähenweid
Nr.	203	Hecke	Spitalstrasse
Nr.	204	Einzelbaum (Buche)	Wey
Nr.	205	Einzelbaum (Linde)	
Nr.	206	Einzelbaum (Föhre)	röm. kath. Kirche
Nr.	207	Einzelbaum (Kastanienbaum)	Brühl
Nr.	208	Hecke	Bachmatte
Nr.	209	Hecke	Tanzlaube
Nr.	210	Hecke	Mürlefeld
Nr.	211	Hecke	Stossbifang
Nr.	212	2 Hecken	Lindefeld
Nr.	213	Hecke	Stossbifang
Nr.	214	Hecke	Allmänd
Nr.	215	3 Hecken	Allmänd

Anhang II: Liste der Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

Substanzschutz

a) Gebäude mit Substanzschutz

Bauzo- nen- und Kultur- land- plan Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
901	901	Kath. Pfarrkirche St. Goar, 1935/36	Kirchbühlstrasse	153	632	Röm.-Kath. Kirchge- meinde Muri
902	902	Gasthof „Ochsen“, 1726	Seetalstr. 16	106	678	Erbengemeinschaft Franz Stöckli, Seetalstr. 16, Muri
904	904	Wohn- und Ge- schäftshaus (Buch- druckerei „Der Frei- schütz“), kurz nach 1850	Seetalstr. 20	94	688	Karl u. Briska Kron- Burkart, Seetalstr. 20, Muri
909	909	Wirtshauschild des „Adlers“, 18. Jh.	Marktstr. 5	115	2019	Stockwerkeigentümer, Marktstr. 5, Muri
910	910	Wappentafel an hinterer Föhn	Nordklosterrain 1	193	586	Pflegi Muri, Nordkloster- rain 1, Muri
911	911	Wohnhaus, um 1730/50	Vorderwey- str. 16	48	1966	Rolf u. Maria-Teresa Grimm-Burgos, Vorder- weystr. 16, Muri
912	912	Weyermühle, 1647 (mit älterem Kern)	Weyermühle- str. 7	19	2806	Catherine Fitting Schnetz, Riedmatt 8, 6300 Zug
918	918	Wohnhaus, um 1850	Langdorf, Aet- tenbergstr. 18	422	3767	Leo u. Agota Keusch, Aettenbergstr. 18, Muri
919	919	Vielzweckbau, 2 Hälfte 18. Jh.	Luzernerstr./ Kirchbühlstr. 52	318	2116	Arthur Römer-Gsell, Dorfstr. 4, Muri
925	925	Wohnhaus (alter Hausteil), 17. Jh.	Wili 217	217	228	Verena Bachmann- Zysset, Wili, Muri
926	926	Wohnhaus, 1794	Langenmatt 1	1	2079	Louis Ineichen, Langen- matt 1, Muri
927	927	Wohnhaus, 1801	Langenmatt 8	8	999	Josef Etterlin, Langen- matt 8, Muri

Bauzo- nen- und <i>Kultur-</i> <i>land-</i> <i>plan</i> Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
928	928	Bauernhaus, 1798 Wohnhaus	Langenmatt 7	7	2085	Josef Etterlin, Langen- matt 8, Muri
929	929	Ehem. Friedhof der Pflegi Muri mit zwei Pavillons, fr. 1916.	Wey, Spitalstr.	545, 546	2033	Pflegi Muri, Nordkloster- rain 1, Muri
973	906	Wohnheim „Rot- haus“ (ehem. Korn- schütte), 1698, 1906 (Umbau)	Aarauerstr. 11	187	583	Stiftung Roth-Haus Muri, Aarauerstr. 11, Muri
975	908	Mehrfamilienhaus, um 1900	Bahnhofstr. 7 A, B	474	563	Silavit Immobilien AG, Hinterbergstr. 24, 6330 Cham
976	913	Wohnhaus (Altes Schulhaus), 1834, nach 1857 (Umbau)	Badweiherstr. 2	56	642	Dominik Schärer, Bad- weiherstr. 3, Muri
978	915	Doppelwohnhaus, 1791	Langdorf, Aettenbergstr. 5, 7, 9	408a 408b 408c	1310 (5) 1312 (7) 1311 (9)	5: André und Sandra Amgwerd-Imhof, Aettenbergstr. 5, Muri 7: Heinz Stöckli, Aetten- bergstr. 7, Muri 9: Karl Frey-Beyeler, Aettenbergstr. 9, Muri
979	916	Wohnhaus, 1. Häl- fte 19. Jh.	Langdorf, Aettenbergstr. 11	405	2849	Markus Huwiler, Aetten- bergstr. 11, Muri
981	921	Restaurant „Freyhof“, um 1850	Zürcherstr. 21	263	3173	Walter Etterlin, Kreuz- weidhof, Muri
982	922	Gasthof „Rössli“, um 1800	Zürcherstr. 28	274	526	Hans Geisser, Feldmatt- weg 4, Sins u. Pius Bal- mer, Sinsstr. 9, Abtwil
983	923	Wohnhaus, 1850	Zürcherstr. 62	298	342	Urs Huwiler, Zürcherstr. 62, Muri
984	924	Ref. Pfarrkirche, 1954/55	Maiholzstr.	883	2497	Ref. Kirchgemeinde Muri
986	930	Wegkapelle, fr. 20. Jh.	Wey, Vorderweystr. 29	---	747	(Kath. Kirchgemeinde, Dritteigentum)

b) Wegkreuze †

Bauzo- nen- und Kultur- land- plan Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
108	931 H	Hölzernes Weg- kreuz, 1923/1971	Gammerstall	---	1190	Christine Huber-Stalder, Gammerstall, Muri
112	931 J	Wegkreuz, 1852	Langenmatt	---	2079	Louis Ineichen, Langen- matt 1, Muri
113	931 K	Wegkreuz, um 1650	zw. Langenmatt und Weissen- bach	---	2083	Louis Ineichen, Langen- matt 1, Muri
122	931 L	Wegkreuz, 1879	Hasli, Baneggstr.	---	2652	Rita Strebel-Laubacher, Hasli, Muri
124	931 M	Wegkreuz, 1912	Hasli, Haslistr.	---	2650	Oskar Stöckli, Zür- cherstr. 37, Muri
128	931 B	Wegkreuz, 1867	Egg, Zürcher- str.	---	342	Urs Huwiler, Zürcherstr. 62, Muri
131	931 O	Wegkreuz, 1905	Maiholz, Veestel- lihübel beim Pul- verhüsli	---	447	Ortsbürgergemeinde Muri
936	931 A	Wegkreuz, 1722	Eggstr.	---	2274	Fadil Tafa, Zürcherstr. 13, Muri
937	931 C	Wegkreuz, 1840 (ehem. Gegenüber „Engel“)	Langdorf, Bach- str.	---	1399	Einwohnergemeinde Muri, Seetalstr.6, Muri
938	931 D	Wegkreuz, 1840	Langdorf, Aet- tenberg- str./Bachstr.	---	1372	Staat Aargau
939	931 E	Wegkreuz, 1880/1958	Langdorf, Tödiweg	---	2908	Einwohnergemeinde, Muri
940	931 F	Wegkreuz, 1989	Langdorf, Luzernerstr.	---	1530	Pius Weiss & Co., Bau- geschäft, Muri
941	931 G	Hölzernes Weg- kreuz, 1945	Wey, Seetalstr. /Alte Buttweilerstr.	---	2135	Walter Strebel, Rütliweg 25, Muri
942	931 I	Wegkreuz, um 1950/60?	Wey, Spitalstr.	---	2580	Otto Brun, Spitalstr. 23, Muri

c) Bildstöckli ☩

Plan Nr.	Kurz-inventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
107	932 D	Bildstöckli, 1769	Wey, Vorderweystr.	---	756	Walter Ruf, Vorderweystr. 36, Muri
110	932 H	Bildstöckli, 1698, 1781, 1846	Wey, alte Buttweilerstr. Nähe landwirtsch. Schule	---	2130	Walter Strebel, Rütliweg 25, Muri
111	932 L	Bildstöckli, 1757	Langenmatt	---	1001	Felix Köppli, Langenmatt, Muri
127	932 M	Bildstöckli	Chlauswinkel, Waldweg nach Althäusern	---	82	Ortsbürgergemeinde Muri
129	932 G	Bildstöckli, 1751 oder 1791	Türmelen, Türmelenstr.	---	387	Erbengemeinschaft Josef Küng, Türmelen 3, Muri
130	932 N	Bildstöckli. 20. Jh.	Maiholz, Sängele	---	447	Ortsbürgergemeinde Muri
137	932 K	Bildstöckli, 1780	Langenmatt	---	999	Josef Etterlin, Langenmatt 8, Muri
140	932 I	Bildstöckli, 1771/19. Jh.	Hasli	---	2634	Erbengemeinschaft Anna-Abisia Kuhn-Villiger, Hasli, Muri
141	932 J	Bildstöckli, 1700 (rekonstruiert 1991)	Wili	---	2187	Hans Peter Müller, Wili 222, Muri
947	932 B	Bildstöckli, 1945	Wey, Spitalstr.	---	1944	Alexander Hüsler u. Elisabeth Christen, Spitalstr. 20, Muri
948	932 C	Bildstöckli, 1986	Wey, Kirchrain	---	632	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
950	932 E	Bildstöckli, 1767	Egg, Zürcherstr. 24	---	524	Adolf Staubli, Bachmatten 4, Muri
951	932 F	Bildstöckli, 1682	Egg, Zürcherstr. 39	---	512	Bernhard Bacchini, Zürcherstr. 39, Muri
958	932 O	Bildstöckli, 1986	Wey, Zurlaubenstr.	---	1967	Heinz u. Paula Loher-Staubli, Caspar Wolf-Weg 6, Muri
963	932 A	Bildstöckli, 1757 (versetzt 1972)	Wey, Nordklosterterrain	---	575	Lukas Frey, Klosterhof, Muri

d) Brücken, Brunnen, Sodbrunnen, Grenzsteine †

Bauzo- nen- und Kultur- land- plan Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
59	934 D	Brunnen, 19. Jh. Stock mit Wappen von Abt Zurlinden, um 1600 vom „Wei- bergästehaus“	Wili, Wiliweg	---	2064	Claudia Dürrenmatt- Frey, Wili, Muri
135		Gemeindegrenz- stein zu Gemeinde Benzenschwil	Oberhau			
142	934 G	Brunnen	Söriken	---	3355	Thomas Strebel, Söriken, Muri
959	933 A	Vier Brücken über die Bünz	Langdorf, Bach- str.	---	1349 1440 3554	Staat Aargau Einwohnergemeinde Muri Staat Aargau
960	933 B	Brücke über den Katzbach	Weyermühlestr.	---	718	Staat Aargau
961	934 A	Brunnen bei der Weyermühle, 1797	Weyermühlestr.	---	3041	Catherine Fitting Schnetz, Riedmatt 8, 6300 Zug
962	934 B	Brunnen, 19. Jh. 1770	Singisenflügel	---	591	Einwohnergemeinde Muri
964	934 F	Brunnen, 1759	Wey, bei der „Klosterscheune“	---	575	Lukas Frey, Klosterhof, Muri
966	934 I	Sodbrunnen	Bachstr.	---	3471	Walter Frey, Bachstr. 46, Muri
967	934 J	Brunnen	Bach- str./Aettenbergstr .	---	1372	Staat Aargau
968	934 K	Sodbrunnen	Bühlmattenweg	---	1355 1348	Andreas Bichsel, Othmarsingen, Erbgemeinschaft Alfred Küng, Muri Roman u. Barbara Hag- mann-Dieziger, Bühlmat- tenweg 1c, Muri

Bauzo- nen- und <i>Kultur-</i> <i>land-</i> <i>plan</i> Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
969	934 L	Sodbrunnen	Dorfstr. 15	---	1408	Erwin Stöckli, Dorfstr. 15, Muri
970	935	Denkmal E. Stöckli- Räber	Friedhof	---	632	Röm- Kath. Kirchge- meinde Muri

Volumenschutz

d) Gebäude mit Volumenschutz

Bauzo- nen- und Kultur- land- plan Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
817		Wohnhaus	Seetalstr. 48	78	2031	Gebr. B. + R. Renggli AG, Chomerstr. 42, 6331 Hünenberg
818		Wohn- und Ge- schäftshaus	Seetalstr. 42/44	83	1908	Ivo Räber, Seetalstr. 40, Muri
819		Wohnhaus	Seetalstr. 34/36	87	2015	Johann Meier, Seetalstr. 36, Muri
820		Wohn- und Ge- schäftshaus	Seetalstr. 32	89	695	Johann Meier, Seetalstr. 36, Muri
		Wohn- und Ge- schäftshaus	Seetalstr. 30	90C	2329	Viktor Strebel, Kolster- feldstr. 31, Muri
		Wohnhaus	Seetalstr. 28	90B	1834	Viktor u. Christel Strebel- Schmelzer, Klosterfeld- str. 31, Muri
		Wohnhaus	Seetalstr. 28	90A	691	Kurt Meier, meierelektro, Schulhausstr. 2, 5618 Bettwil
821		Wohnhaus	Seetalstr. 22	93	690	Halil Tahiri, Seetalstr. 22, Muri
822		Wohn- und Ge- schäftshaus	Seetalstr. 10	113	677	Esther Ilg-Waltenspühl, Heideggstr. 11, Muri
823		Wohnhaus	Marktstr. 5	115	2019	STWE Marktstr. 5, Muri
824		Wohn- und Ge- schäftshaus	Südklosterrain 3	576	2177	Andreas u. Sandra Am- stad-Sprenger, Südklosterrain 3, Muri
825		Wohn- und Ge- schäftshaus	Südklosterrain 1	510	2176	Andreas Ludin, Kessel- ackerstr. 2, Anglikon
		Wohn- und Ge- schäftshaus	Aarauerstr. 6	182	2175	Walter Muff, Krebsgasse 28, Muri
826		Wohn- und Ge- schäftshaus	Nordklosterrain 2	194	2288	Louis Frey-Keller u. Louis Frey-Küng, Nordklosterrain 2, Muri
827		Wohnhaus	Spitalstr. 10/12	688/ 689	2319	Simon Christen, Spi- talstr. 12 und Stefanie Christen, Spitalstr. 10, Muri

Bauzo- nen- und <i>Kultur-</i> <i>land-</i> <i>plan</i> Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
828		Wohnhaus	Spitalstr. 6/8	664	2249	Kreisspital für das Freiamt, Muri
829		Wohnhaus	Spitalstr. 4	539	1940	Peter und Susanne Gumann-Eichholzer, Spitalstr. 4, Muri
830		Wohnhaus	Spitalstr. 2	524	2038	Klaus Mach, Spitalstr. 2, Muri
831		Wohn- und Ge- schäftshaus	Wiliweg 1	489	2037	Peter Klausner, Herd- mattenstr. 22, 5636 Ben- zenschwil
832		Wohnhaus	Zürcherstr. 15	537	1999	Ermanno u. Gertrude Schwienbacher, Zür- cherstr. 15, Muri
833		Wohnhaus	Zürcherstr. 17	681	2347	Albert Hartmann, Zür- cherstr. 17, Muri
834		Wohnhaus	Zürcherstr. 12	257	2123	Erbengemeinschaft Erika Frey-Recher, Zürcherstr. 12, Muri
835		Wohnhaus	Zürcherstr. 18	261	2342	Robert Stöckli, Kirchen- feldstr. 31, Muri
836		Wohnhaus	Zürcherstr. 27	268	508	Guiseppe Caramia, Sta- tionsstr. 56 a, 8907 Wettswil, u. Beat Frey, Haldenstr. 20, 8908 He- dingen
837		Wohnhaus	Zürcherstr. 29/31	271	509	Erbengemeinschaft Frey Albert, Zürcherstr. 29, Muri
838		Wohnhaus / Scheune	Zürcherstr. 33	278	510	Weiss P. & Co. AG, Pila- tusstr., Muri
839		Wohnhaus	Zürcherstr. 35/37	283	511	Oskar Stöckli, Zür- cherstr. 37, Muri
840		Wohnhaus	Zürcherstr. 39	507	512	Bernhard Bacchini, Zür- cherstr. 39, Muri
841		Wohnhaus	Zürcherstr. 24	273	524	Adolf Staubli, Bachmat- ten 4, Muri
842		Wohn- und Ge- schäftshaus	Zürcherstr. 48	289	2995	Erbengemeinschaft Meier

Bauzo- nen- und Kultur- land- plan Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
843		Wohnhaus	Zürcherstr. 47	293	516	Josef Etterlin, Langen- matt 8, Muri
844		Wohnhaus	Zürcherstr. 56	295	533	Meier Hans AG, Pila- tusstr. 28, Muri
845		Wohnhaus	Zürcherstr. 55 Tanzlaube 1/3	297	337	Herbert Waltenspül, Steinenbergstr. 3, Muri
846		Restaurant „Linde“	Luzernerstr. 55	322	1439	Bruno Rütimann, My- thenstr. 13, Muri
847		Wohnhaus / Scheune Wohnhaus	Aettenbergstr. 21 Aettenbergstr. 19	420A 420B	1316 1315	Gerhard Huwiler, Aettenbergstr. 19, Muri
848		Wohnhaus	Aettenbergstr. 17	417	2346	Erbengemeinschaft Andreas Neiger-von At- zigen, Muri
849		Scheune	Aettenbergstr.	415	2975	Reinhard Feiss, Aetten- bergstr. 13, Muri
850		Schweinescheune	Aettenbergstr.	403	3427	Walter Frey, Bachstr. 46, Muri
851		Wohnhaus / Scheune Stall	Schweielstr. 2	401 402	1990	Oswald Frey, Bachstr. 36, Muri
857		Wohnhaus / Scheune	Hasli	227	2646	Margrit Konrad, Hasli, 5630 Muri
858		Wohnhaus	Hasli	240	2635	Gottlieb Meier, Hasli 240, Muri
859		Wohnhaus Wohnhaus	Hasli	229B 229A	2655 2656	Thomas u. Christine Meyer-Studer, Hasli, Muri
860		Schopf	Wili	213	233	Bernhard Hinni, Wili, Muri
861		Wohnhaus	Alte Landstr.	495	181	Fridolin Ender, Wili, Muri
862		Wohnhaus	Hasli	250	2650	Oskar Stöckli, Zür- cherstr. 37, Muri

Bauzo- nen- und Kultur- land- plan Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
871		Wohnhaus/ Scheune	Türmelen	307	380	<ul style="list-style-type: none"> • Ruth Küng, Türmelen, Muri • Mathilde Küng, Türmelen, Muri • Otto Küng, Kalchtarenen 4, 6288 Schongau
872		Wohnhaus / Werk- statt	Türmelen	306	387	Erbengemeinschaft Jo- sef Küng, Türmelen, Muri
873		Wohnhaus	Türmelen.	311	388	Werner Käppeli, Türme- len, Muri
874		Schweinescheune	Türmelen	2296	388	Werner Käppeli, Türme- len, 5630 Muri
875		Scheune	Türmelen	309	393	Alfred Arnold, Rütliweg 11, Muri
876		Wohnhaus	Türmelen	308	393	Alfred Arnold, Rütliweg 11, Muri
877		Wohnhaus	Türmelen	313	394	Marlen Konrad-Burkart Türmelen, Muri
920	920	Restaurant „Engel“	Luzernerstr. 58	334	1428	Oswald Fischlin, Lu- zernerstr. 58, Muri
971	903	Geburtshaus von Caspar Wolf, um 1730	Zurlaubenstr. 4 + 6	103	679	Erbengemeinschaft Franz Stöckli, See- talstr. 16, Muri
972	905	Wohnhaus, um 1905	Zurlaubenstr. 1	449	1953	Paul Heller, Zurlau- benstr. 1, Muri
974	907	Wohnhaus, um 1905	Südklosterrain 4	490	585	Dr. med. vet. Jakob Strebel, Südklosterrain 4, Muri
977	914	Wohnhaus, 1881	Kirchbühlstr. 18	162	636	Balthasar Käppeli, Kirch- bühlstr. 18, Muri

Bauzo- nen- und <i>Kultur- land- plan</i> Nr.	Kurz- in- ventar Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
980	917	Doppelwohnhaus, 1767	Langdorf, Aettenbergstr. 13, 15	416b 416a	2975 (13) 1314 (15)	13: Reinhard Feiss, Aet- tenbergstr. 13, Muri 15: Karl & Adelheid Leimbacher-Zgraggen, Aettenbergstr. 15, Muri
985		Scheune	Langenmatt 7	7	2085	Josef Etterlin, Langen- matt 8, Muri
987		Wohnhaus und Scheune	Krebsgasse 9	396	1296	Roland Schwab, Krebsgasse 9, Muri
988		Jugendhaus	Seetalstr. 13	70	658	Einwohnergemeinde Muri

Anhang III: Kulturobjekte, Denkmal geschützt

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Besitzer/Besitzerin
1	Leontiusbrunnen, 1681, 1778	Marktstr./Seetalstr.	---	1956	Staat Aargau
2	Klosterkirche	Marktstr.	134A	590	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
3	Kreuzgang mit Glasgemälden, 1534/35	Marktstr.	134B	590	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri; Einwohnergemeinde Muri; Staat Aargau (Glasgemälde)
4	Ehem. Konventgebäude (Schulhaus Kloster), 1685/86	Marktstr.	136	591	Einwohnergemeinde Muri
5	Ostflügel, sog. "Lehmannbau", 1789	Seetalstr.	142	586	Pflegi Muri, Nordklosterrain 1, Muri
6	Ostflügel, sog. "Lehmannbau", 1789	Seetalstr.	140 141	594 593	Staat Aargau; Einwohnergemeinde Muri
7	"Singisenflügel", 1692	Marktstr.	135	591	Einwohnergemeinde Muri
8	Turm (1335, 1584) und Kreuzigungsgruppe (1530/40) der kath. Pfarrkirche St. Goar	Kirchbühlstr.	153	632	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
9	Wegkapelle, 1955 (mit Oelbergrelief, um 1540)	Muri-Wili, Wiliweg	---	2282	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
10	Kath. Pfarrhaus, 1747	Kirchbühlstr.	151	632	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
11	Wegkreuz, 1634, 1683	Kirchbühlstr./Kreuzstr.	---	2522	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
12	Bildstock, 1784	Marktstr. 5, beim "Adler"	---	2019	Stockwerkeigentümer Marktstr. 5, Muri
13	Sog. Klosterscheune, 1862	Aarauerstr.	197	575	Lukas Frey, Klosterhof, Muri
14	Gerichtsgebäude, 1660	Kirchbühlstr. 1	146	614	Einwohnergemeinde Muri
15	Gemauerter Speicher, 17. Jh.	Muri-Hasli	233	2636	Wilhelm Staubli, Hasli, Muri
16	Wirtschaftsschild Gasthof "Ochsen", um 1760	Seetalstr. 16	106	678	Erbengemeinschaft Franz Stöckli, Seetalstr. 16, Muri
17	Wandbild an der alten Post, 1939	Marktstr. 7	121	2102	Hans Grunder, Bleiki, 8143 Stallikon

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 29.06.2000 erlassen und vom Grossen Rat am 21.05.2002 genehmigt worden. Die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (§§ 6, 8 und 12) ist von der Gemeindeversammlung am 24.06.2008 beschlossen und vom Regierungsrat am 24.09.2008 genehmigt worden.

Namens des Gemeinderates

Josef Etterlin
Gemeindeammann

Erich Probst
Gemeindeschreiber

5630 Muri, November 2008

Anhang IV

Teiländerung Bau –und Nutzungsordnung BNO

genehmigt durch den Regierungsrat am 31.10.2012

Änderungen gegenüber der BNO vom 29.06.2000

	§ 4a
Kommunale Richtpläne	<p>¹ Die Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.</p> <p>² Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.</p>
	§ 6
Kernzone Süd-klosterrain, Bahnhofquartier und Muri Dorf	<p>⁷ Die Kernzonen Süd- und Nordklosterrain, Bahnhofquartier und Muri Dorf dürfen unter Rücksichtnahme auf die benachbarten, unter Schutz stehenden Bauten, neuzeitlich überbaut und genutzt werden.</p>
Gestaltungsplan Bahnhofareal	<p>¹¹ Der Gestaltungsplan Bahnhofareal bildet die Grundlage zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, eines funktional überzeugenden Umsteigeortes für den öffentlichen Verkehr, sicheren und durchgehenden Fuss- und Radwegbeziehungen sowie gut gestalteten Aufenthaltsbereichen. Das im Gestaltungsplan festzulegende Baukonzept muss aus Varianten hervorgehen, welche der Gemeinderat unter Beizug von Fachleuten beurteilt. Dieses hat auf die geschützten Bauten, insbesondere die kulturhistorisch bedeutsame Klosteranlage, Rücksicht zu nehmen und angemessen auf die Lärmimmissionen zu reagieren.</p>
Gestaltungsplan Muri-Dorf	<p>¹² Der Gestaltungsplan Muri-Dorf bezweckt eine gesamthaft geplante, qualitativ gute Lösung für die Überbauung, die Freiräume, die Erschliessung und die Parkierung, welche dem ortsbaulich unterschiedlichen Umfeld am Rande des alten Ortsteiles gerecht wird.</p>
	§ 10
Gestaltungsplan Luwa-Areal	<p>⁶ Der Gestaltungsplan Luwa-Areal bezweckt, das ehemalige Gewerbeareal als eine zusammenhängend gestaltete Anlage gemischt zu nutzen und zu bebauen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.9. Wird ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % der Geschossfläche in die Gesamtüberbauung mit einbezogen, beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Gegenüber der Regelbauweise können 2 zusätzliche Vollgeschosse bewilligt werden. Das ehemalige Flussbett der Bünz ist grundsätzlich als begrünter Freiraum zu nutzen oder durch eine ökologisch gleichwertige Gestaltung ins Gesamtkonzept mit einzubeziehen. Der Vorplatz entlang der Luzernerstrasse ist als öffentlich zugänglicher Bereich zu gestalten und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.</p>
Spezialbestimmungen Luzernerstrasse	<p>⁷ Im braun umrandeten Bereich der WG3 hat die Überbauung auf der Basis des Betriebs- und Gestaltungskonzepts vor allem entlang der Luzernerstrasse nach einem ortsbaulich klaren Konzept zu erfolgen, indem der Strassenraum mit ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Bauten gefasst wird. Im Erdgeschoss ist ein angemessener Anteil</p>

zur Strasse hin mit publikumsorientierten Nutzungen vorzusehen. Ostseitig der Luzernerstrasse sind die Vorplätze so zu planen, dass eine durchgehende Baumreihe gepflanzt werden kann.

§ 62a

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 HQ100 auszurichten.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarten 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.