

# Gemeinde Arni

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Öffentliche Auflage vom:

13.02.2004 bis 15.03.2004

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

28.09.2005

Der Gemeindeammann:

Michael Dürst

Der Gemeindeschreiber:

Theo Bernhard

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, 6. Dezember 2006  
Der Staatsschreiber

# INHALTSVERZEICHNIS

---

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
	1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1
	1.2 Übergeordnetes Recht	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	2
	2.2 Sondernutzungsplanung	3
	2.3 Weitere Planungsinstrumente	3
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	4
	3.2 Landwirtschaftszonen	9
	3.3 Schutzzonen	10
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	11
	3.5 Schutzobjekte	12
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnutzung	14
	4.2 Gewerbe	14
	4.3 Abstände	15
	4.4 Arealüberbauung	15
	4.5 Weitere Definitionen	16
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	17
	5.2 Technische Bauvorschriften	17
	5.3 Wohnhygiene	18
	5.4 Ausstattung	19
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
	6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz	21
	6.2 Umweltschutz	23
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	24
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	24
	ANHÄNGE	I - V

**1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel**

§ 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

**1.2 Übergeordnetes Recht**

§ 2

Übergeordnetes  
Recht

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

## 2.1 Planungsgrundsätze

### § 3

Planungs-  
grundsätze

Die Planungsgrundsätze dienen der Umsetzung des Ortsleitbildes. Sie sind massgebend für die Beurteilung aller raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren. Sie bezwecken:

- die Erhaltung des ländlichen Charakters
- die Sicherstellung eines harmonischen und kontinuierlichen Wachstums
- die Entwicklung, die Gestaltung und die Förderung eines attraktiven, erkennbaren Dorfkerns mit Dorfplatz an geeigneter Lage
- die Verbesserung der Verbindungen der Quartiere untereinander und mit dem Dorfkern
- die Förderung des Prinzips des Langsamverkehrs mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- die Schaffung und die Erhaltung von günstigen Rahmenbedingungen für ansässige und neu zuziehende Klein- und Mittelunternehmen sowie für Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und gemischte Nutzungsstrukturen
- die Erhaltung und die Vernetzung der wertvollen landschaftsprägenden Elemente im Siedlungsgebiet und im Kulturland
- die Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualität, insbesondere die Abstimmung der Nutzung, des Schutzes und der Aufwertung im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Sondernutzungs-  
planungspflicht

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

2 Die Sondernutzungspläne können auch räumlich zusammenhängende Teilgebiete umfassen. Der Gemeinderat legt die zweckmäßige Abgrenzung fest.

3 Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne Sondernutzungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben.

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

### § 5

Kommunale  
Richtpläne

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.

2 Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

### § 6

Inventare  
Grundlagenpläne

1 Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse und über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung.

2 Die Inventare und die Grundlagenpläne haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind sie beizuziehen.

### 3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 7

Bauzonen <sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Ausnutzung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
				klein	gross		
Dorfzone D	-	* <sup>1)</sup>	* <sup>1)</sup>	*	*	III	§ 8
		7.5 m <sup>2)</sup>	13 m <sup>2)</sup>				
Wohnzone W	0.45	7 m	11 m	4 m	6 m	II	§ 9
Einfamilienhauszone EF	0.35	6 m	9 m	4 m	6 m	II	§ 9
Wohnzone Sonnacker WS	0.40	7 m	10 m	4 m	6 m	II	§ 9
Gewerbezone G	* / § 10 Abs. 6	8.5 m / § 10 Abs. 6	-	5 m	7 m	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauen und Anlagen OE	-	*	*	§ 11	§ 11	III	§ 11
Grünzone GR	§ 12	§ 12	§ 12	§ 12	§ 12	III	§ 12

<sup>1)</sup> Neubauten im überbauten Dorfkern <sup>2)</sup> Neubauten auf unüberbauten Grundstücken

Festlegung durch Gemeinderat <sup>2</sup> Die mit \* bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise <sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen <sup>4</sup> In den Zonen D und G dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. In diesen Fällen erhöhen sich die festgelegten Gebäudehöhen um 1.5 m und die durchschnittliche Höhe weiterer Vollgeschosse beträgt höchstens 3 m.

Lärmvorbelastete Flächen <sup>5</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 8

### Dorfzone D

1 Die Dorfzone dient der Erhaltung, Pflege und Förderung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten und dergleichen.

2 Die Dorfzone ist für gemischte Nutzungen bestimmt (mässig störendes Gewerbe sowie bestehende Landwirtschaft). Zugelassen sind Wohnbauten, Dienstleistungs-, Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und dergleichen.

3 Neu-, Umbauten und Renovationen sind sorgfältig zu gestalten, so dass sie sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Sie haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung, der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Strassenraum sowie bezüglich Materialien und Farbgebung zu unterstützen und zu ergänzen.

4 Die dauernde Beseitigung von Bauten und Anlagen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, ist nicht gestattet.

5 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Neubau, Umbau und Ausbauten. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

6 Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung beträgt in der Regel 30° - 45°. Für An- und Kleinbauten sind andere Dachformen zulässig.

7 Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern gestattet, wenn sie sich dem Dach unterordnen. Deren Scheitel muss mind. 1 m unterhalb des Firstes liegen.

Dachaufbauten dürfen unabhängig von der Geschosshöhe höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Sie müssen sich in Anzahl, Form, Grösse, Material und Farbe harmonisch in die Dachfläche einfügen. Dachaufbauten sind auf die darunter liegende Fassade abzustimmen.

Nicht gestattet sind (unüberdeckte) Dacheinschnitte sowie das Ortsbild störende Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren.

8 Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Vorgärten, Vorplätzen und einheimischen Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

Bauten sind auf das bestehende Terrain abzustimmen. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind minimal zu halten.

9 Reklametafeln und Plakatwände sind zugelassen, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann ein neutrales Fachgutachten verlangen.

10 Über die farbliche Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen sind dem Gemeinderat vor der Ausführung Material- und Farbmuster vorzulegen.

11 Die Gemeinde fördert die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes durch eine frühzeitige Beratung der Grundeigentümer durch Fachleute. Dazu sind Bauvorhaben als Voranfrage einzureichen.

## § 9

Wohnzone W  
Einfamilienhauszone EF  
Wohnzone  
Sonnacker WS

1 Die Wohnzone W, die Einfamilienhauszone EF und die Wohnzone Sonnacker WS dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Es hat sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen.

2 In der Einfamilienhauszone EF sind freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Dreifamilienhäuser zulässig. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung ist grundsätzlich gestattet. In der Wohnzone WS ist zusätzlich der Zusammenbau der Bauten entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur zulässig.

In der Wohnzone W sind auch Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zugelassen. Sie haben sich in das Quartier und in die Landschaft einzuordnen.

Wohnzone  
Sonnacker  
WS

4 Die Wohnzone Sonnacker bezweckt die Verwirklichung einer ortsbaulich guten Siedlungsgestaltung mit hoher Wohnqualität. Die Bauten sind harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur und in die Landschaft einzuordnen. Sie haben eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen.

Spezialzone  
Hedingerstrasse

5 Die Spezialzone Hedingerstrasse ist der Einfamilienhauszone EF überlagert. Sie bezweckt eine gute Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft. Es sind ausschliesslich Tiefbauten und Kleinbauten zulässig.

## § 10

Gewerbezone G	<p>1 Die Gewerbezone ist für gemischte Nutzungen bestimmt (mässig störendes Gewerbe). Zugelassen sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, und Landwirtschaftsbetriebe sowie eine untergeordnete Wohnfläche, soweit sie den wohnhygienischen Anforderungen genügt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.</p>
Eingliederung und Grünflächenziffer	<p>2 Die Bauten müssen sich einwandfrei in die landwirtschaftliche Umgebung und ins Ortsbild eingliedern. Die Grünflächenziffer beträgt 0.15. Die Grünflächen sind so anzuordnen, dass sie als Trenngürtel gegenüber Wohnbauten wirken, offene Lager und Abstellplätze abschirmen und der Eingliederung ins Landschaftsbild dienen.</p>
max. Wohnanteil	<p>3 Bei einer Wohnung kann der Wohnanteil max. 50% sein. Bei mehr als einer Wohnung darf der Wohnanteil nicht mehr als 30% betragen.</p>
Höhe einzelner Einrichtungen	<p>4 Für einzelne Einrichtungen, die aus betriebstechnischen Gründen unerlässlich sind (z.B. Lift- und Lüftungsanlagen, Kamine und dgl.), kann der Gemeinderat eine maximale Höhe bis 12 m bewilligen, sofern dadurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke oder des Orts- und Landschaftsbildes entstehen.</p>
Dachgestaltung	<p>5 Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen oder als Terrassen zu nutzen.</p>
Festlegung durch Gemeinderat	<p>6 Die weiteren Grundmasse wie Ausnutzung bei Wohn- und Bürobauten und dgl. sowie der Gebäudeabstand auf der gleichen Parzelle werden anhand eines Vorprojektes durch den Gemeinderat festgelegt.</p> <p>In der Gewerbezone Moosmatt kann der Gemeinderat, in Abweichung von § 7 Abs. 1 BNO, die Gebäudehöhe bei Geländeeinschnitten bis auf die zulässigen Höhenkoten der angrenzenden höher gelegenen Bereiche gestatten, sofern dadurch keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke entsteht und eine optimale Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.</p> <p>Der Gemeinderat kann bei Projekten mit überdurchschnittlichen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten sowie bei sehr guter Einpassung in die landschaftliche Situation generell eine gegenüber den Grundmassen von § 7 BNO um 0.5 m höhere Gebäudehöhe bewilligen. Dabei muss eine Grünflächenziffer von 0.2 ausgewiesen werden.</p>

## § 11

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OE

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

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

3 Öffentliche Bauten und Anlagen sind nachhaltig zu gestalten. Die Ausführung und die Wahl der Baumaterialien müssen für die Umwelt und die Gesundheit verträglich sein. Es ist auf eine energiesparende Bauweise und eine rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten.

## § 12

Grünzone  
GR

1 Die Grünzone GR dient der Gestaltung des Siedlungsraumes, dem Schutz vor Beeinträchtigungen der Waldrandbereiche sowie dem ökologischen Ausgleich.

2 Die Grünzone kann als Grünfläche, Spielbereich, für Familiengärten und dergleichen genutzt werden. Bauten und Anlagen werden nur zugelassen, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 13

Landwirtschaftszone  
LWZ

1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne von Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

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

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

### § 14

Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau  
SL

1 Die Spezialzone SL ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion pflanzlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzen- und Gartenbaus einschliesslich des betriebsnotwendigen Wohnraumes im Sinne von Art. 16a RPG bestimmt.

2 Gestattet sind Gewächshäuser innerhalb des rot schraffierten Bereiches der Spezialzone SL sowie weitere Bauten und Anlagen, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind.

3 Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Im übrigen gelten die Bauvorschriften gemäss § 15 BNO. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### § 15

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup> 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 als Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 16

Naturschutzzonen  
Kulturland

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel sowie Aufforstung nicht gestattet.

<sup>3</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Strukturreiche Böschung „Nidermatt“	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung Strukturreichtum</li> <li>• Bestehende, ökologisch wertvolle Strukturen (Totholz, Steinhaufen) erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensive Beweidung</li> <li>• Wenn nötig, Gehölze zurückschneiden</li> <li>• Keine Düngung</li> </ul>

#### § 17

Naturschutzzone  
Wald

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Detaillierte Ziele und Massnahmen für den Wald der Ortsbürgergemeinde sind im Betriebsplan festzulegen.

<sup>3</sup> Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Langholzau Inventar Nr. 5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturnaher bis naturgemässer (Laub-)Mischwald</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortheimisches Laubholz begünstigen</li> <li>Verjüngungen nur auf Laubholz</li> <li>Alte Laubbäume (Überhälter) erhalten</li> </ul>
Fronwald Inventar Nr. 5.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturgemäss bestockte Feucht- und Nasswaldstandorte mit Alt- und Totholz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortheimisches Laubholz begünstigen</li> <li>Bei Pflegeeingriffen Fichten zurückdrängen</li> </ul>
Hinteregg und Vogtweid Inventar Nr. 5.3 / 5.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lichter, naturgemässer Bestand an Laubholz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortheimisches Laubholz begünstigen</li> <li>Bei Pflegeeingriffen Fichten zurückdrängen</li> </ul>
Nidermatt Inventar Nr. 5.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lichte Struktur erhalten (Verzicht auf nennenswerte Strauchschicht, Förderung der Krautschicht)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Allfällige Bestockungen mit standortheimischen Baumarten ausführen</li> <li>Auf Nadelgehölz verzichten</li> </ul>

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 18

Landschaftsschutz-  
zonen

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Feuchtgebieten überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 BNO (Landwirtschaftszone) und § 20 BNO (Feuchtgebiete).

Nicht gestattet sind längerdauernde, grossflächige Kulturen unter Glas, Kunststoffabdeckungen, Folientunnels und Christbaumkulturen.

<sup>3</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 4 sind Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>4</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>5</sup> Der Bestand und der Umbau der bestehenden Hochspannungseitung Obfelden-Albisrieden sind gewährleistet.

<sup>6</sup> Im Gebiet „Schalchmatte“ ist das Erstellen von Einzäunungen für den Pflanzen- und Gartenbau zum Schutz pflanzlicher Erzeugnisse bis max. 2.10 m möglich, sofern die Zäune mit Gehölzen landschaftlich eingebunden werden und die wildbiologische Funktion im umliegenden Raum nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

### **3.5 Schutzobjekte**

#### **§ 19**

Gebäude mit  
Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan rot bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu erhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

<sup>2</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

## § 20

Naturobjekte

1 Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

2 Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>• Gliederung der Landschaft</li> <li>• Vernetzungselement</li> <li>• Windschutz</li> <li>• vielfältiger Übergangsbereich</li> <li>• Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur erhalten</li> <li>• periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>• im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 selektiv auf den Stock setzen (periodisch im Rhythmus von 5-8 Jahren abschnittsweise auslichten), biologischen Wert nicht vermindern</li> <li>• vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen</li> <li>• ausschlagkräftige Arten wie Hasel, Esche und Bergahorn auf den Stock setzen, andere Arten lediglich zurücksetzen</li> <li>• markante Bäume nicht entfernen</li> </ul>
Feuchtgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streuwiese / Riedwiese</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im gleichen Jahr max. 2/3 mähen</li> <li>• Schnitt im Herbst / Winter</li> <li>• Keine Düngung und Beweidung</li> <li>• Kein Betreten</li> <li>• Im Pufferbereich von 3 m keine Düngung</li> </ul>
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussicht freihalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>
Geologisches Objekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Findling erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, unterlassen</li> </ul>

#### 4.1 Ausnutzung

##### § 21

Ausnutzungsziffer

1 Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

2 Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) ausserhalb der Gebäudehülle, die als Energiesparmassnahmen dienen, kann ein Ausnutzungsbonus von max. 10 % der Bruttogeschossfläche, höchstens 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit, gewährt werden.

3 Für Mehrflächen, die für behindertengerechte Nutzungen benötigt werden, kann der Gemeinderat einen Ausnutzungsbonus bis max. 10 % gewähren.

4 Die beiden Zuschläge können kumuliert werden.

#### 4.2 Gewerbe

##### § 22

nicht störende  
Gewerbe

1 Als 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.

mässig störende  
Gewerbe

2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe 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.

### 4.3 Abstände

#### § 23

Abstand gegenüber dem Kulturland

1 Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand, mindestens jedoch 4 m, gemäss § 7 Abs. 1 BNO einzuhalten.

2 Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

#### § 24

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstand

1 Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

2 Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

#### § 25

Verminderung der Abstände bei Nachisolation

Bei bestehenden Bauten dürfen Aussenwände nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

### 4.4 Arealüberbauung

#### § 26

Minimale Fläche

1 Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2000 m<sup>2</sup> aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV erfüllt sind.

Ausnützungszuschlag

2 Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich um max. 15 %, sofern die Kriterien gemäss § 21 ABauV erfüllt sind. Der Gemeinderat legt im Rahmen einer Voranfrage den Ausnützungszuschlag fest.

## 4.5 Weitere Definitionen

### § 27

Abgrabungen

Abgrabungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann bei Untergeschossen Abgrabungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge gestatten, sofern dadurch das zonengemässe Erscheinungsbild (z.B. Geschossigkeit) erhalten bleibt. Für Garagen, Hauseingänge und dgl. dürfen Abgrabungen in jedem Fall 6 m betragen.

**5.1 Erschliessung**

## § 28

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

Benützung von Privateigentum 2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen (z.B. Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten) dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

**5.2 Technische Bauvorschriften**

## § 29

Allgemeine Anforderungen 1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Wärmeschallschutz sowie Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

## § 30

Energiesparmassnahmen 1 Es sollen energiesparende und umweltschonende Heizsysteme verwendet werden. Der Einbau von Wärmepumpen, Erdsonden und alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren usw.) ist zu fördern.

2 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.

### 5.3 Wohnhygiene

#### § 31

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.

#### § 32

Raummasse, Fenstergrösse

1 Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten bei Neubauten nachstehende Masse:

Bodenflächen	mind. 10m <sup>2</sup> (ausgenommen sind Küchen)
Raumhöhen - Vollgeschoss - Dachgeschoss	mind. 2.40 m bei MFH mind. 2.30 m bei EFH mind. 2.30 m (auf mind. 5 m <sup>2</sup> Fläche)
Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

2 Bei Altbauten sind Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen möglich.

Belichtung in Dachgeschossen

3 Wohn- und Schlafräume in Dachgeschossen sind giebelseitig oder über Dachlukarnen, Dachgauben und dgl. zu belichten. Die ausschliessliche Belichtung über liegende Dachfenster ist nicht gestattet.

### § 33

Für Mehrfamilienhäuser gelten nachstehende Masse:

Nebenräume in Mehrfamilien- häusern	Abstellraum	pro	mind. 4 m <sup>2</sup>	im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung
	Wohnung			
	Keller			
	• für 1-Zimmer- Wohnung		mind. 4 m <sup>2</sup>	separat und abschliessbar
	• für jedes weitere Zimmer		zusätzlich 1 m <sup>2</sup>	

### § 34

Balkone

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

### § 35

Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen

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

## 5.4 Ausstattung

### § 36

Anordnung der  
Garagen und  
Abstellplätze

1 Parkplätze sollen zusammengefasst, auf die Überbauung abgestimmt und verkehrsgerecht angeordnet werden. Die Anzahl und Anordnung richten sich nach der VSS-Norm.

2 Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

Garagenvorplatz

3 Der Garagenvorplatz muss von der Strassengrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

## § 37

Velos,  
Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. möglichst ebenerdig vorzusehen (1 Veloabstellplatz pro Zimmer).

## § 38

Spielplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Gruppensiedlungen und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund geeignete Spielplätze und Erholungsflächen für Kinder und Jugendliche zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Grösse der Spielfläche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für Wohnen zu betragen.

<sup>3</sup> Gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszustatten und dauernd zu erhalten.

Gemeinschafts-  
räume

<sup>4</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Gruppensiedlungen und Arealüberbauungen ist ein allen Bewohnern zugänglicher Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung bereitzustellen.

## § 39

Abfallentsorgung

Für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container sind die nötigen Bereitstellungsplätze vorzusehen.

**6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz**

## § 40

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Einfügung in die Topographie
- c) Grösse der Baukuben
- d) Wirkung im Strassenraum
- e) Gliederung der Baukuben
- f) Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
- g) Fassadengestaltung
- h) Material-, Farbwahl
- i) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

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

## § 41

Dachgestaltung

1 Dächer und Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten. Auf das bestehende Orts- und Quartierbild ist Rücksicht zu nehmen.

2 Bei Satteldächern von Hauptbauten soll die Dachneigung in der Regel zwischen 23° - 45° betragen.

<sup>3</sup> Flachdächer sind auf Hauptbauten nach Möglichkeit zu begrünen oder als Terrassen zu nutzen.

## § 42

Aussenraum-  
gestaltung

<sup>1</sup> 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 ins Orts- und Landschaftsbild einordnen und die Verkehrssicherheit gewährleisten. Terrainveränderungen dürfen die schützenswerten Lebensräume von Pflanzen und Tieren nicht gefährden. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

<sup>4</sup> Bei der Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische Bäume, Obstbäume und Feldgehölze zu verwenden.

## 6.2 Umweltschutz

### § 43

Einwirkungen

<sup>1</sup> 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. Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

### § 44

Lärmschutz

<sup>1</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden kann der Gemeinderat die Anforderungen hinsichtlich Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume und Schallschutzmassnahmen im Sinne der Vorsorge erhöhen, auch wenn die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren architektonischen Regeln des Bauens in Lärmbereichen missachten. Diese speziellen Anforderungen gelten, soweit sie technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sind.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## 7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

---

### § 45

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

### § 46

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.

## 8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

---

### § 47

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

- die Bauordnung und der Bauzonenplan vom 10. April 1992
- die Nutzungsordnung und der Kulturlandplan vom 10. April 1992
- die Teiländerung der Bauordnung Gewerbezone vom 8. November 1996
- die Teiländerung des Zonenplanes vom 10. November 2000, Sportplatz

## Zusammenstellung der Schutzzonen und -objekte

<b>Strukturreiche Böschung (§ 16 BNO)</b>	<b>Inv. Nr.</b>
Nidermatt	4.10

<b>Naturschutzzonen Wald (§ 17 BNO)</b>	<b>Inv. Nr.</b>
Langholzau / Steeletshau	5.1
Fronwald	5.2
Hinteregg / Fronwald	5.3
Vogtsweid	5.4
Nidermatt	5.5

<b>Landschaftsschutzzone (§ 18 BNO)</b>
Arnermatt
Hinteregg / Wiiberguet / Seegade / Bächelweid / Schüeligarte / Steinisächer / Buematt
Gselleloo / Schalchmatte / Rütene
Nörggel / Cholgrueb

<b>Gebäude mit Substanzschutz (§ 19 BNO)</b>	<b>Kurzinv. Nr.</b>
Mehrfamilienhaus (ehemaliges Schul- und Gemeindehaus), 1869      Alte Lunkhoferstrasse 20	901
Gasthof „Zum Sternen“, um 1800 ?      Alte Lunkhoferstrasse 16	902
Wohnhaus, 1693 ?      Sennhüttenstrasse 1	903
Doppelwohnhaus, 1798 – 1802      Hedingerstrasse 10	904

<b>Hecken und Feldgehölze (§ 20 BNO)</b>	<b>Inv. Nr.</b>
Hecke entlang Bach Schüeligarte	2.1
Hecke mit Hochstamm Schüeligarte / Steinisächer	2.2
Baumhecke Bächelweid	2.3
Gebüschhecke Nörggel	2.4
Hecke entlang Bach Allmendbächli, Eggisächer	2.5
Uferbestockung Chilematte	2.6
Gebüsch-, Baumhecke Höhrain-Bächli, Chilematte	2.7
Gehölzstreifen zwischen Waldbereich östliche Arnermatt	2.8
Hecke entlang Bach südliche Arnermatt	2.9
Hecke entlang Bach südliche Arnermatt	2.10
Hecke entlang Bach Allmendbächli, Adlis- / Chälmmatt	2.11
Hecke entlang Bach Allmendbächli an Hedingerstr.	2.12
Hecke entlang Bach Allmendbächli, Gselleloo	2.14
Hecke entlang Bach Allmendbächli, Nidermatt	2.15
Hecke entlang Bach Allmendbächli, Lorze / Steindler	2.17
Hecke entlang Bach Lorzenbächli, Schalchmatte	2.18
Hecke entlang Bach Rütibächli, Rütene	2.19
Hecke mit Hochstammbäumen Buematt	3.9
Hecke mit Mittelstammbäumen Binz / Moosmatt	3.10
Hecke mit einz. Hochstammbäumen Seegade	3.11
Hecke Schiibelächer	3.12
Hecke Cholgrueb	3.14
Hecke Eggisächer	3.15

<b>Hecken und Feldgehölze (§ 20 BNO) - Fortsetzung</b>		<b>Inv. Nr.</b>
Hecke	Chüerumbele	3.17
Hecke / Obstbaumreihe	Arnermatt / Tschüpis	3.18
Strauch- / Baumhecke	Arnermatt / Rebächer	3.19
Hecke	Halde	3.20
Hecke mit Hochstämmen	Arnerbach, Rütihof	3.21
Rundhecke	Jonentalweg, Schalchmatte	3.24
Hecke	Weidgasse	3.25
Hecke	Weidgasse	3.26
Hecke mit Einzelbaum	Buematt	3.29
Hecke, aufgelockert	an Gemeindegrenze Hedingen	4.1
Baumhecke	Früemoos	4.3
Baumhecke	Schalchmatte / Lorze	4.6
Baumhecke	Schalchmatte / Lorze	4.7
Baumhecke	Mattenbächli, Schalchmatte	4.12
Baumhecke	Schellweid	4.13
Hecke	Rütihof, an Kelleramtsstrasse	4.16
Hecke	Rebächer	4.19
Gehölzgruppe	Bächelweid	4.21
Hecke	Hinteregg	4.26
Hecke	Hinteregg	4.27
Hecke	Moosmattbach, beim Friedhof	4.29

<b>Feuchtgebiete (§ 20 BNO)</b>	<b>Inv. Nr.</b>
Bächelweid / Schüeligarte	3.3
Schalchmatte	3.4
Arnermatt	3.5
Seegade	3.6
Lorze / Rütene	3.7
Gselleloo	4.11
Chilematte	4.15

<b>Aussichtspunkte (§ 20 BNO)</b>
Wiiberguet
Lätte
Hinterbüel

<b>Geologisches Objekt (§ 20 BNO)</b>	<b>Inv. Nr.</b>
Findling Fronwald	3.40

Orientierungsinhalt

---

<b>Quell- und Grundwasserschutzzonen</b>
Räggliholz
Himmelsbuelweid

<b>Archäologische Fundstellen</b>	
Fundstelle Langholzau	A-1
Fundstelle Fronwald	A-2
Fundstelle Steinacker	A-3
Fundstelle Fronwald Nord	A-8