

Kanton Aargau  
Gemeinde Böbikon

# BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. November 1997

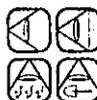
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder: ~~Der Gemeindegemeinder:~~

Genehmigt am

Genehmigung durch den Grossen Rat  
Aarau, den 9. Juni 1998

Im Auftrage des Grossen Rates  
Der Staatschreiber:



**Gebr. Senn** 5415 Obersiggenthal  
Ingenieur- und Planungsbüro  
Tel. 056 282 31 53  
Fax 056 282 45 19



# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>§</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b><i>Geltungsbereich</i></b>	
	1 Geltungsbereich	4
	2 Übergeordnetes Recht	4
<b>2.</b>	<b><i>Raumplanung</i></b>	
	3 Inventare, Grundlagenpläne	4
<b>3.</b>	<b><i>Zonenvorschriften</i></b>	
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	
	4 Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
	5 Dorfzone D	6/7
	6 Wohn- / Gewerbezone WG2	7
	7 Wohnzone W2	7
	8 ÖB-Zone	7
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	
	9 Landwirtschaftszone	8
	10 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	
	11 Naturschutzzonen Kulturland	9
	12 Naturschutzzonen Wald / Besondere Waldstandorte	10
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	
	13 Landschaftsschutzzone	11
	14 Hochstammobstbestände	11
<b>3.5</b>	<b>Schutzobjekte</b>	
	15 Naturobjekte	12
	16 Gebäude mit Volumenschutz	13
	17 Übrige Natur- und Kulturobjekte	13
<b>4.</b>	<b><i>Definitionen</i></b>	
	18 Gewerbe	14
	19 Wohnanteil	14
	20 Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	14/15
	21 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken; Stützmauern	15
	22 Mehrlängenzuschlag; Rückspringende Gebäudeteile	15
	23 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	15
	24 Ungleichverteilung der Grenzabstände	16
	25 Arealüberbauungen	16

§	Seite
<b>5.        <i>Bauvorschriften</i></b>	
26 Benützung von Privateigentum	17
27 Allgemeine Anforderungen	17
28 Energiesparmassnahmen	17
29 Ausrichtung der Wohnungen	17
30 Raummasse / Fenstergrössen / Nebenräume	18
31 Gänge, Treppen	18
32 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	19
33 Velos, Kinderwagen	19
34 Garagenvorplätze, Radian, Zufahrten	19
35 Container	19
<b>6.        <i>Schutzvorschriften</i></b>	
36 Schrägdächer: Neigung, Kniestockhöhe	14
37 Aussenraumgestaltung	20
38 Antennen und Parabolspiegel / Sonnenkollektoren	20
39 Einwirkungen	20/21
<b>7.        <i>Vollzug und Verfahren</i></b>	
40 Zuständigkeit	22
41 Gebührenreglement	22
42 Vollzugsrichtlinien	22
<b>8.        <i>Schluss- und Übergangsbestimmung</i></b>	
43 Aufhebung bisherigen Rechts	22

Anhang I + II

# Bau- und Nutzungsordnung

## 1. Geltungsbereich

### § 1

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

Geltungsbereich

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

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

### § 2

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Übergeordnetes  
Recht

<sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### § 3

Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. Entwicklungsplan, Verkehrsplan, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

Inventare  
Grundlagenpläne

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 4

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

Bauzonen	Vollgeschosse	Max. Gebäudelänge	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab:	Empfindlichkeitsstufe
					klein	gross		
Dorfzone D braun	2 <sup>3)</sup>	35 m	8.00/8.40 m <sup>5)</sup>	13.00/13.40 m <sup>5)</sup>	4 m	4 m	16 m	III
Wohn-/Gewerbezone WG2 orange schraffiert	2 <sup>3)</sup>	30 m	7.40/7.80 m	11.40/11.80 m	4 m	8 m <sup>6)</sup>	12 m <sup>4)</sup>	III
Wohnzone W2 orange	2	25 m	7.40/7.80 m	11.40/11.80 m	4 m	8 m	12 m <sup>4)</sup>	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB grün	2	o <sup>2)</sup>	o	o	o	o	-	II

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

<sup>3</sup>In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen

<sup>4</sup>In den Zonen WG2 und W2 wird für die Fassade mit dem grossen Grenzabstand kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

<sup>5</sup>Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse bei Bauten am Hang (vgl. hierzu § 15 ABauV).

<sup>6</sup>Für Gewerbebauten gilt kein grosser Grenzabstand

## § 5

<sup>1</sup>Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Sämtliche Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Hauptsächliche Kriterien sind:

Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatz- und Freiraumgestaltung und Bepflanzung. Das Einholen von Gutachten bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Der Gemeinderat kann ein Leitbild über die Gestaltung der Bauten und Freiräume ausarbeiten lassen.

<sup>2</sup>Die Dorfzone ist für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten sind zugelassen.

<sup>3</sup>In der Regel gilt die offene Bauweise. Der Gemeinderat kann die geschlossene Bauweise gestatten oder verlangen, sofern dies im Interesse des Zonenzweckes (Abs. 1) liegt.

<sup>4</sup>Der Kubus hat sich in Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen. Hauptgebäude haben 2 Vollgeschosse aufzuweisen

<sup>5</sup>Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit annähernd symmetrischer Neigung zugelassen, sie sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken. Es sind Dächer mit 30-45° Neigung gestattet. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

Als Dachaufbauten sind Schlepptgauben oder Giebel-lukarnen zugelassen. Der höchste Punkt der Dachaufbaute muss mindestens 1.00 m unter der Firstlinie liegen (vertikal gemessen). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.8 m<sup>2</sup> (Rohlichtmass) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

<sup>6</sup>Die Fassadengestaltung und deren Farbgebung hat sich in das Ortsbild einzufügen. Frei auskragende, nicht überdachte Balkone sind nicht erlaubt.

<sup>7</sup>Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedungen sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

Dorfzone D  
Zweck

Nutzung

Bauvorschriften

Baukubus

Dachgestaltung

Fassadengestaltung

Umgebung

<sup>8</sup>Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben bereits vor der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

Baugesuch

Vor Baubeginn ist ein Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

<sup>9</sup>Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

Weitere Bestimmung

## § 6

<sup>1</sup>Die Zone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Wohn- /  
Gewerbezone WG2

<sup>2</sup>Bei gemischten Nutzungen muss der Wohnanteil (§ 19 BNO) mindestens 1/3 der gesamten Bruttogeschossfläche betragen.

Wohnanteil

## § 7

Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. In einem zusammenhängenden Gebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone W2

## § 8

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

ÖB-Zone

<sup>2</sup>Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 9

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

Landwirtschaftszone

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

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

#### § 10

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

Bauten in der  
Landwirtschaftszone

<sup>2</sup>Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

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

### 3.3 Schutzzonen

#### § 11

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

Naturschutzzonen  
Kulturland

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

<sup>3</sup>Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 42 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter.

<sup>4</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb umrahmt	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitsanzeiger)	- Heuwiese, keine Düngung - keine Beweidung
Feucht- und Nassstandorte	blau	- Nicht entwässerte Restflächen erhalten  - Riedwiese, Feucht- und Nasswiese	- keine Düngung und Beweidung  - Streuschnitt im Herbst oder Winter  - Forstliche und landwirtschaftliche Nutzung so beschränken, dass die Standorte in ihrer Art und Ausdehnung erhalten bleiben.

## § 12

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten Besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzonen  
Wald  
Besondere Waldstandorte

<sup>2</sup>Die Bestände sind mit standortheimischen Baumarten und, wo möglich, auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen. Räumungshiebe sind nicht zulässig. Der Altersphase der Baumschicht ist besonders Beachtung zu schenken. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>3</sup>Der Kulturlandplan weist folgende besondere Waldstandorte aus:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Tobel	- Lichter bis lockerer totholzreicher Laubwald mit grosskronigen Eichen und Eschen	- Altholzinsel mit Totholz in Pflege- und Bewirtschaftungskonzept einbinden
Güggehü	- Lichter bis lockerer, eichenreicher Laubwald mit grosskronigen Buchen und Eichen	- Waldränder stufig ausbilden bzw. pflegen
Güggehü - Halde	- Lichter bis lockerer, alt- und totholzreicher Laubwald mit grosskronigen Buchen, Eichen und Eschen	- Typische Bestände erhalten - Schutz der bestehenden Vegetation
Biffig	- Grünerlen-Vegetation	

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 13

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist den Nutzungs- und Schutzzonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

Landschafts-  
schutzzone

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 9 Abs. 1. BNO

<sup>3</sup>Kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### § 14

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bestände sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde trägt auf Antrag hin die Kosten von Jungbäumen bei Neuanpflanzungen.

Hochstamm-  
obstbestände

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 15

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegendem öffentlichen Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

Naturobjekte

<sup>2</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemaßnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Rodung</li> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- Überschütten, Abbrennen oder chemisches Abtöten ist nicht erlaubt</li> </ul>
Waldrand	Waldränder allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Uebergangsbereich Wald - Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Rahmen der waldbaulichen Planung verjüngen, d.h. stufenförmig erhalten bzw. anlegen.</li> </ul>
Pufferstreifen	Streifen von 3 m Breite entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nährstoffeinschwämmung in Hecken, Feldgehölze und Gewässer verhindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung von Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig</li> </ul>

## § 16

<sup>1</sup>Die im Nutzungsplan grün bezeichneten und im Anhang I aufgeführten Objekte sind wegen ihrer Erscheinung im Orts- und Strassenbild von besonderem Wert. Ihr Volumen (Lage, Stellung und Proportionen) ist zu erhalten. Sie dürfen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Baumassenziffer, Grenz- und Gebäudeabstand erneuert, umgebaut, anders genutzt und geringfügig erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Ersatzbau ist möglich, sofern er Stellung, Volumen und die wichtigsten Gestaltungsmerkmale beibehält. Ein Abbruch wird nur auf den Zeitpunkt des Baubeginns eines bewilligten Ersatzprojektes gestattet.

Gebäude mit  
Volumenschutz

<sup>2</sup>Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

## § 17

Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang I aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden.

Übrige Natur- und  
Kulturobjekte

#### 4. Definitionen

##### § 18

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

Gewerbe

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

##### § 19

<sup>1</sup>Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Wohnanteil

$$\text{Wohnanteil} = \frac{\text{Wohnfläche}}{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}$$

<sup>2</sup>In § 6 BNO ist der minimale Wohnanteil festgelegt. Er ist gebäudeweise einzuhalten.

<sup>3</sup>Die Übertragung von Wohnanteilen ist zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

##### § 20

<sup>1</sup>Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden:

Bauabstände  
gegenüber  
Gemeindestrassen  
und Privatstrassen

- |   |        |
|---|--------|
| a) Bauten   | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe | 0.60 m |
| Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn  |        |
| c) Bäume über 1.80 m Höhe   |        |
| - bei angrenzender Fahrbahn   | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir   | 1.00 m |

<sup>2</sup>Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und

dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

### § 21

<sup>1</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

Einfriedigungen  
zwischen privaten  
Grundstücken

<sup>2</sup>Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzuversetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Stützmauern

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gesetzt werden.

### § 22

<sup>1</sup>Wird die in § 4 festgelegte Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

Mehrlängenzuschlag

<sup>2</sup>Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden.

Rückspringende  
Gebäudeteile

### § 23

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

Gebäudeabstand  
gegenüber  
bestehenden Bauten

## § 24

<sup>1</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

Ungleichverteilung  
der Grenzabstände

<sup>2</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

## § 25

<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'500 m<sup>2</sup> in der W2 und WG2 bzw. 3'000 m<sup>2</sup> in der D beträgt.

Arealüberbauungen

## 5. Bauvorschriften

### § 26

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

Benützung von  
Privateigentum

<sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### § 27

<sup>1</sup>Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

Allgemeine  
Anforderungen

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

### § 28

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

Energiespar-  
massnahmen

### § 29

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.

Ausrichtung der  
Wohnungen

## § 30

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse  
Fenstergrössen  
Nebenräume

Wohn- und Schlafräume

- Raumgrösse:  
Wohn- und Schlafräume                      mind. 10 m<sup>2</sup>

Raumhöhe:

- Vollgeschoss                                      mind. 2.30 m

- Dachgeschoss                                    mind. 2.30 m  
auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche

- Kellerräume                                      mind. 2.20 m

Fensterfläche:

1/10 der Bodenfläche  
mind. jedoch 0.8 m<sup>2</sup>.  
Raumteile mit einer  
lichten Höhe von weni-  
ger als 1.50 m zählen  
nicht zur massgeblichen  
Bodenfläche.  
(Die Fenster müssen  
direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilien-  
häusern Abstellräume/Keller  
oder Estriche müssen pro Woh-  
nung zusammengefasst, fol-  
gende Mindestflächen auf-  
weisen:

- für eine 1-Zimmer-Wohnung                      mind. 5 m<sup>2</sup>
- für jedes weitere Zimmer                      1 m<sup>2</sup> zusätzlich

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benütz-  
bare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuwei-  
sen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

## § 31

<sup>1</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Haupttreppen und  
-gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern min-  
destens 90 cm. Für untergeordnete Treppen und  
Gänge dürfen diese Masse in allen Bauten unterschrit-  
ten werden.

Gänge, Treppen

<sup>2</sup>Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90  
m. Geländerdurchlässe und Trittoffnungen dürfen nicht  
mehr als 0.10 m Höhe oder Breite aufweisen.

## § 32

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.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

## § 33

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

Velos, Kinderwagen

## § 34

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

Garagenvorplätze  
Radien  
Zufahrten

<sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

<sup>3</sup>Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden.

Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

<sup>4</sup>Zufahrten im Freien dürfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben bei der Einmündung Radien von mind. 3.00 m aufzuweisen.

## § 35

Bei Reiheneinfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist ein Containerplatz pro 6 Wohneinheiten vorzusehen. Bei angebrochener Anzahl ist aufzurunden

Container

## 6. Schutzvorschriften

### § 36

Für Schrägdächer ist in der Regel eine Dachneigung von 20° bis 45° (Dorfzone 30° bis 45°) und eine Kniestockhöhe bis 1.00 m zulässig.

Schrägdächer:  
Neigung  
Kniestockhöhe

### § 37

<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 in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Aussenraum-  
gestaltung

<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, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und innert eines Jahres nach Bauvollendung fertigzustellen..

### § 38

<sup>1</sup>Antennen und Parabolspiegel sind so anzubringen, dass keine Beeinträchtigung des Orts- und Quartierbildes entsteht. Der Gemeinderat legt die Standorte von Antennen und Parabolspiegeln, zusammen mit dem Gesuchsteller, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Bedürfnisse von Fall zu Fall fest.

Antennen und  
Parabolspiegel

<sup>2</sup>Das Ausmass von Sonnenkollektoren wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.

Sonnenkollektoren

### § 39

<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.

Einwirkungen

<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>Eigentümer oder 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.

## **7. Vollzug und Verfahren**

### **§ 40**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

Zuständigkeit

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### **§ 41**

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

Gebührenreglement

### **§ 42**

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

Vollzugsrichtlinien

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmung**

### **§ 43**

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Aufhebung  
bisherigen Rechts

- a) die Bauordnung vom 20. Mai 1976 / 2. Dez. 1994.  
Der Anhang I der Bauordnung bleibt als Gebührenreglement weiterhin in Kraft.
- b) die Nutzungsordnung vom 2. Dez. 1994
- c) der Bauzonenplan vom 20. Mai 1976 / 2. Dez. 1994



**LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUR- UND KULTUROBJEKTE,  
GEBÄUDE MIT VOLUMENSCHUTZ**

**1. Naturobjekte**

- 3.7.1 Mächtige freistehende Eiche auf der Allmend oberhalb Rütihof
- 3.8.1 Senkrechte Kalkablagerung des Plätschibaches, sog. Tugmark-Felsen
- 3.8.2 Besondere Sandsteinformationen an 3 Stellen unterhalb Rütihof im Wald
- 3.8.3 Nagelfluh-Felsband oberhalb Güggehü im Wald
- 3.8.4 Ungenutzte Kiesgrube mit Nagelfluh-Aufschluss im Wald bei Grenzdreieck Böbikon-Mellikon-Wislikofen
- 3.10.1 Vielfältige Tier- und Pflanzengesellschaft im Bruchsteinmauerwerk des Friedhofes
- 3.10.3 Waldameisenkolonien in lichtem Föhren-/Mischwald angrenzend an Allmend.

**2. Kulturobjekte**

- 4.2.1 Burgruine Böbikon
- 4.2.2 Dorfkapelle mit Steinkreuz und den Friedhof abgrenzendes Trockenmauerwerk
- 4.2.3 Steinernes Wegkreuz mit Christus Figur im Sackzelg
- 4.2.4 Steinernes Wegkreuz mit Christus Figur in Rütihof
- 4.2.5 Grotte mit rel. Bildnis, erbaut 1908, im Gebiet Breite Langacker

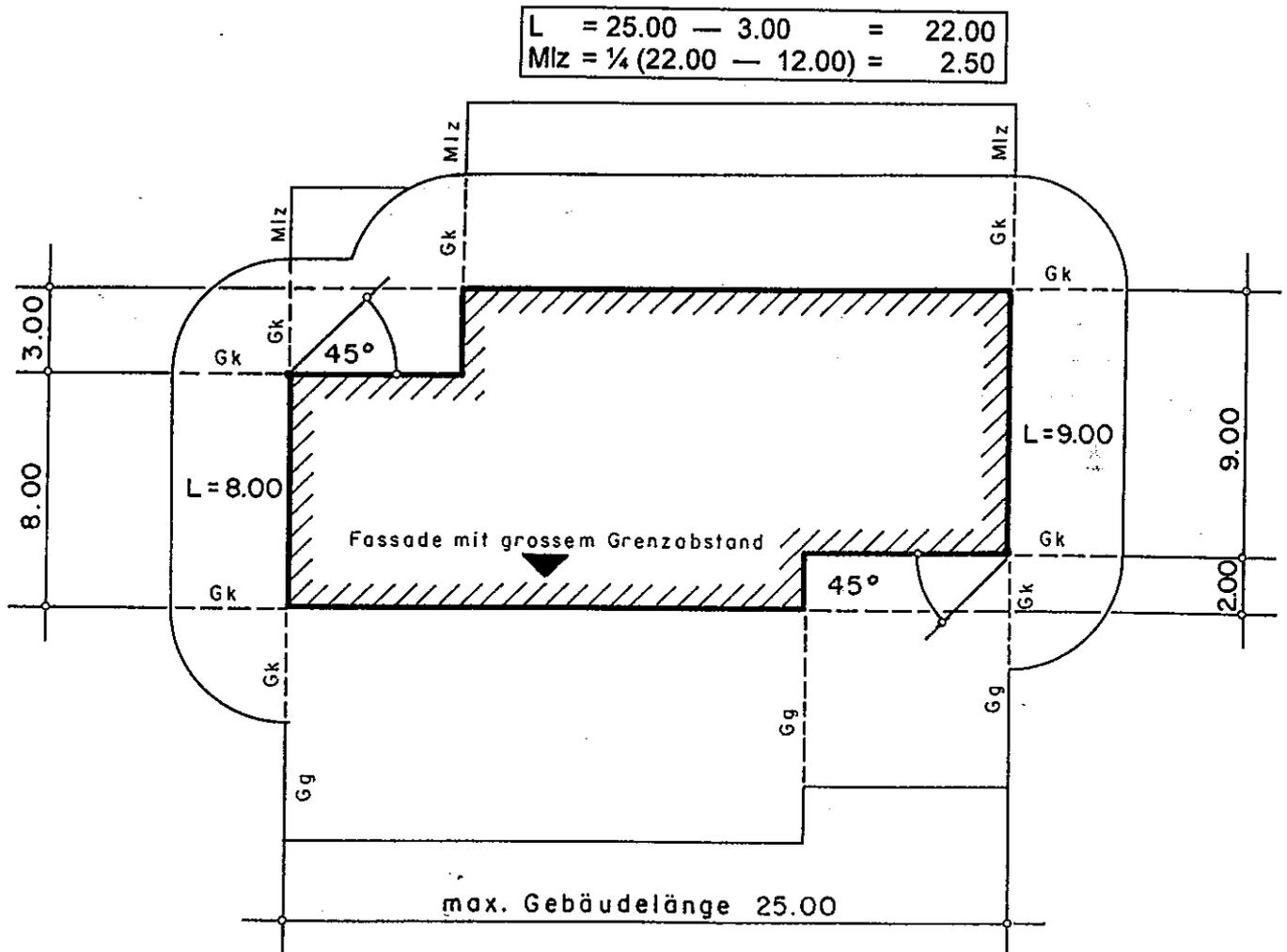
### 3. Gebäude mit Volumenschutz

Gebäude Nr.	Parzellen-Nr.	Haustyp
29	131	Bauernhaus ohne zusätzliche Anbauten
26	114	Wohnhaus ohne Anbau
23	111	Wohnhaus ohne Anbau
48	110	Wohnhaus ohne Anbau
19/20A	113	Bauernhaus 2 Hausteile
17A	100	Wohnteil Bauernhaus
17B	101	Oekonomieteil Bauernhaus (alte Giebelwand!)
16	97	Wohnhaus
14	77	Bauernhaus
12 + 13	81	Wohnhaus ohne Scheune
11	80	ehemaliges Schulhaus
9 + 10	105	Bauernhaus ohne Anbauten
8	106	Bauernhaus
7	107	Bauernhaus ohne zusätzliche Anbauten
5	13	Bauernhaus ohne neue zusätzliche Anbauten

## Anhang II

### Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in den Zonen WG2 und W2



Für die Fassade mit dem grossen Grenzabstand wird in den Zonen WG2 und W2 kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

Gk = Grenzabstand klein

Gg = Grenzabstand gross

L = Für Mehrlängenzuschlag  
massgebliche Fassadenlänge

Mlz = Mehrlängenzuschlag:  $\frac{1}{4}$  von über 12m

