



G E M E I N D E W Ü R E N L O S

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

vom 26. Oktober 2000

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Übergeordnetes Recht

II. Raumplanung

- § 3 Allgemeine Nutzungsplanung
- § 4 Sondernutzungsplanung
- § 5 Verdichtung und Siedlungserneuerung
- § 6 Weitere Pläne und Inventare

III. Zonenvorschriften

- § 7 Zoneneinteilung
- § 8 Bauweise
- § 9 Dorfzone D
- § 10 Kernzone K
- § 11 Wohnzone E2
- § 12 Wohnzone W2
- § 13 Wohnzone W3
- § 14 Wohn- und Gewerbezone WG
- § 15 Gewerbezone GE
- § 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB
- § 17 Grün- und Uferschutzzone GUZ
- § 17a Spezialzone Kloster Fahr SPKF
- § 18 Spezialzone Steinbruchareal SPST
- § 19 Schutzzone Bickguet SZBG
- § 20 Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG
- § 20a Spezialzone Flühügel SPFH
- § 21 Landwirtschaftszone LWZ
- § 22 Rebbauzone R
- § 23 Naturschutzzone Kulturland
- § 24 Naturschutzzone Wald
- § 25 Ortsbildschutzzone OSZ
- § 26 Landschaftsschutzzone LSZ
- § 27 Grundwasserschutzzone, Quellwasserfassungen
- § 28 Naturobjekte
- § 29 Kulturobjekte
- § 30 Waldrand
- § 31 Weilerzone Ötlikon WZO
- § 32 Spezialzone Kiesabbau SPK

IV. Definition

- § 33 Ausnützungsziffer
- § 34 Gewerbeanteil
- § 35 Gewerbe
- § 36 Arealüberbauung
- § 37 Abstände

V. Bauvorschriften

- § 38 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund
- § 39 Technische Bauvorschriften
- § 40 Wohnhygiene
- § 41 Ausstattung Autoabstellplätze / Zufahrten
- § 42 Ausstattung Fahrräder, Kinderwagen, Spielplätze, Umgebungselemente

VI. Schutzvorschriften

- § 43 Ortsbildschutz
- § 44 Aussenraumgestaltung
- § 45 Umweltschutz

VII. Vollzug / Verfahren

- § 46 Vollzug
- § 47 Gebühren
- § 48 Gutachten im Baubewilligungsverfahren
- § 49 Baubewilligungspflicht
- § 50 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen
- § 51 Verantwortung Gemeinde

VIII. Schluss- / Übergangsbestimmungen

- § 52 Inkrafttreten
- § 53 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Einwohnergemeinde Würenlos, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993¹⁾, erlässt die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

I. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet.
Inhalt	² Sie beinhaltet das kommunale Recht in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen.
Anwendung	³ Die Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, Tiefbauten sowie den Schutz des Bodens.

§ 2

Übergeordnetes Recht	¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Bau- und Nutzungsrecht	² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien befinden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

II. Raumplanung

§ 3

Allgemeine Nutzungsplanung	Der Bauzonen-/Kulturlandplan im Massstab 1:2'500/:5'000 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Bauverwaltung zur Einsicht auf. Reproduktionen des Bauzonen-/Kulturlandplanes in einem anderen Massstab dienen lediglich zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.
-----------------------------------	--

§ 4

Sonder-nutzungs-planung	Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bandierten Flächen und grössere zusammenhängende nicht bebaute Flächen der Bauzone dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.
--------------------------------	--

¹⁾ SAR 713.100

§ 5

Verdichtung und Siedlungs-erneuerung Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan zur Verdichtung und Erneuerung unbenutzter oder sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 6

Weitere Pläne und Inventare Weitere Pläne und Inventare (Entwicklungsplan, Verkehrsrichtpläne, Landschaftsplan, Versorgungsplan, Begrünungsplan und dergleichen) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt, und es kommt ihnen keine für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu.

III. Zonenvorschriften

Zoneneinteilung § 7

Das Gemeindegebiet ist in folgende, im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragene Zonen eingeteilt:

Bauzonenplan	Nutzungszonen ¹⁾	
D	Dorfzone	braun
K	Kernzone	grau-braun
E2	Wohnzone E2	hellgelb
W2	Wohnzone W2	lachs
W3	Wohnzone W3	orange
WG	Wohn- und Gewerbezone	rot
GE	Gewerbezone	lila
ÖB	Zone für öff. Bauten und Anlagen	grau
GUZ	Grün- und Uferzone	grün
		rot schraffiert
SPST	Spezialzone Steinbruchareal	grün-braun
SZBG	Schutzzone Bickguet	ocker
SPGG	Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau	hellgrün schwarz schraffiert
-	Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht	blau bandiert
-	Flächen mit Gestaltungsplanpflicht	orange bandiert
	Überlagerte Zonen	
OSZ	Ortsbildschutzzone Lärmvorbelastung	punktiert bandiert strich-punktiert
	Schutzobjekte	
-	Siehe Bauzonenplan	Symbole

¹⁾ Ergänzung der Tabelle im Sinne von § 17a und § 20a wie folgt:

SPKF	Spezialzone Kloster Fahr	olive
SPFH	Spezialzone Flühügel	altrosa

Kulturlandplan

LWZ	Landwirtschaftszonen Landwirtschaftszone	hellbraun
R	Rebbauzone	violett
	Schutzzonen Magerwiese	hellgelb
	Feuchtgebiet	blau
	Fromentalwiese	gelb
	Extensive Weide	orange
LSZ	Überlagerte Schutzzonen Landschaftsschutzzone	grün schraffiert
	Naturschutzzone Wald	schwarz schraffiert
	Schutzobjekte Siehe Kulturlandplan	Symbole
SPK	Weitere Zonen gem. Art. 18 RPG Spezialzone Kiesabbau	grau
WZO	Weilerzone	schwarz bandiert

Bauzonen

§ 8

Bauweise

¹ Wenn die Bau- und Nutzungsordnung oder Spezialbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die zonengemässe Überbauung.

² In den einzelnen Zonen darf hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, Grenzabstand sowie Empfindlichkeitsstufe (ES) wie folgt gebaut werden:

Tabelle Bauzonenplan ¹⁾

Zone	Ausnutzung AZ	Baumassenziffer BZ	Max. Gewerbeanteil in %	Vollgeschosshöhe	Max. Gebäudehöhe in m	Max. Firsthöhe in m	Max. Kniestockhöhe in cm	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand in m	Max. Gebäudelänge in m	Empfindlichkeitsstufe	Paragraph
D	0,55			2	7,50	12,50	80	4	7		III	9
K	0,60			*	8,50	13,50	80	4	7		III	10
E2	0,45		20	2	7,20	10,70	80	4	8		II	11
W2	0,55		20	2	7,50	11,00	80	4	8	30	II	12
W3	0,60		30	3	10,50	13,00	80	5	10	30	II	13
WG	0,60		60	3	10,50	13,00	80	4	8	40	III	14
GE		5			12,00	12,00	80	5	5		III	15
SPGG	0,55			2			80				III	20
ÖB	siehe	§	16								II	16
GUZ	siehe	§	17								II	17
SPST	siehe	§	18								II	18
SZBG	siehe	§	19								II	19

* siehe Paragraph 10 Abs. 5

- Empfindlichkeitsstufen ³ In den im Bauzonenplan speziell dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Lärmarten ⁴ Für die einzelnen Lärmarten gelten die in den Anhängen der LSV ²⁾ festgelegten Belastungsgrenzwerte.
- Geschosshöhen ⁵ In den Zonen D, K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Höhe von 4,00 m aufweisen.

¹⁾ Änderung und Ergänzung der Tabelle im Sinne von § 17a und § 20a wie folgt:

SPGG	(...)	Empf.stufe II / III	geändert
SPKF	siehe § 17a	Empf.stufe II	neu
SPFH	siehe § 20a	Empf.stufe II	neu

²⁾ Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

Dorfzone D

§ 9

Ziel	¹ Die Dorfzone D im Dorf und im Kempfhof bezweckt die Erhaltung dieser wertvollen Ortsteile in ihrer baulichen Einheit und Eigenart.
Nutzung	² Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und öffentliche Dienste bestimmt.
Zulässige Betriebe	³ Mässig störende Betriebe werden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zugelassen.
Bauweise	⁴ Es gilt die offene und geschlossene Bauweise unter der Voraussetzung, dass dadurch das Strassen- und Ortsbild erhalten bleibt.
Bestehende Bauten	⁵ Die Gemeinde fördert im Rahmen der Bauberatung die Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Gebäude, Fassaden, Plätze und Freiräume. Soweit möglich und erforderlich werden dabei kantonale Fachstellen beizogen.
Dachgestaltung	⁶ Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet. Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind nur überdeckt gestattet.
Eingliederung	⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Abbruch/Wiederaufbau	⁸ Wo der Abbruch von Bauten bewilligt wird, ist ein Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleichen First- und Traufhöhen gewährleistet, wenn die verkehrstechnischen und gesundheitlichen Anforderungen erfüllt sind.
Aussenantennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	⁹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt. Solaranlagen sind gestattet, wenn sie das Orts-, Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigen.

Kernzone K

§ 10

Zweck	¹ Die Kernzone K dient als Dorfzentrum.
Nutzung	² Die Kernzone ist für Läden, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.
Zulässige Betriebe	³ Mässig störende Betriebe sind zugelassen.
Gebäudetiefe	⁴ Die Gebäudetiefe darf nicht grösser sein als 13 m, ausgenommen eingeschossige, flachgedeckte Gebäudeteile.
Geschosse	⁵ Es gilt in der Regel die zweigeschossige Bauweise.
Dachgestaltung	⁶ Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet.
Eingliederung	⁷ Materialien und Farbgebung haben sich dem Dorfbild unterzuordnen.
Ausnutzung	⁸ Die Ausnutzungsziffer für Wohnbauten beträgt 0,60. Bei mindestens 50 % Gewerbe- und/oder Ladenfläche beträgt die Ausnutzungsziffer 0,75.
Sondernutzungsplan	⁹ In der Regel ist für Bauten und Anlagen ein Sondernutzungsplan (Erschliessungs-, Gestaltungsplan) zu erstellen.

Wohnzone E2 § 11

Nutzung ¹ Die Wohnzone E2 ist für den Bau von alleinstehenden Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäusern bestimmt.

Zulässige Betriebe ² Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.

Wohnzone W2 § 12

Nutzung ¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien-, Reiheneinfamilien-, Gruppen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Zulässige Betriebe ² Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.

Wohnzone W3 § 13

Nutzung ¹ Die Wohnzone W3 ist für Reiheneinfamilienhäuser, Gruppen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

² Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig (Ausnahme auf Restparzellen).

Zweigeschossige Bauten ³ Mit den gleichen Abständen sind auch zweigeschossige Bauten zugelassen.

Zulässige Betriebe ⁴ Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

Wohn- und Gewerbezone WG § 14

Nutzung ¹ Die Zone WG ist für Wohnungen, Büroräume, grössere Läden, Klein- und Mittelgewerbe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

Reine Wohnbauten ² Reine Wohnbauten oder Bauten mit Wohnungen im Erdgeschoss werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

Zulässige Betriebe ³ Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Gewerbeanteil ⁴ Der Gewerbeanteil ist in allen Geschossen zulässig. Er ist möglichst gegen die Strassen anzuordnen.

Lager ⁵ Es sind keine reinen Lagerbauten zulässig.

Gewerbezone GE § 15

Nutzung ¹ Die Gewerbezone GE ist für Dienstleistungsbauten, gewerbliche und kleinindustrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.

Lager ² Reine Lagerbauten (z. B. Hochregal-Lager) ohne zugehörige Produktionsstätte, fensterlose Bauten, Verteilzentren, reine Umschlagplätze und Ablagerungen sind nicht gestattet.

Zulässige Betriebe ³ Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Abstände	⁴ Bauten desselben gewerblichen Betriebs müssen, vorbehaltlich von anderslautenden feuerpolizeilichen Vorschriften, unter sich einen Gebäudeabstand von mindestens 7,00 m einhalten.
Gestaltung der Bauten	⁵ Die projektierten Bauvorhaben sind bereits im Entwurfsstadium bezüglich Situation, Bauvolumen und Fassadengestaltung mit der Baubehörde abzusprechen. Die beratende Begleitung des Projektverfassers durch die Gemeinde erfolgt als Dienstleistung kostenlos.
Material, Farben	⁶ Material- und Farbgestaltung sind im gegenseitigen Einvernehmen rechtzeitig abzusprechen, damit im Rahmen des definitiven Baugesuches klare Angaben vorliegen.
Bepflanzungen	⁷ Ein Anteil von mindestens 10 % der Grundstückfläche muss im Erdgeschoss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden. Rastersteinplätze gelten nicht als Bepflanzungsfläche. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.
Bepflanzung gegen offene Landschaft	⁸ Gegen die offene Landschaft sind die Gebäude mit einheimischen Bäumen und Grossträuchern abzudecken. Die Gestaltung der Bauten ist durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern. Die beratende Mitwirkung der Gemeindeorgane wird angeboten.
Flachdächer	⁹ Flachdächer von über 500 m ² pro Objekt müssen mit einer Extensivbepflanzung begrünt werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB **§ 16**

Zweck	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
Baumasse	² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften über Abstände und Gebäudehöhen einzuhalten. ¹⁾
Empfindlichkeitsstufe	³ In den Gebieten "Schiessanlage Bietschäre" und "Wiemel" gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. ¹⁾

Grün- und Uferzone GUZ **§ 17**

Zweck	¹ Die Grün- und Uferzone dient der Siedlungsdurchgrünung, Erholung und als ökologischer Korridor.
Bauten	² Sie ist von allen Bauten freizuhalten. Bienenhäuschen, Weideunterstände, Spazierwege und Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sind zugelassen. Anlagen, welche der Siedlungsentwässerung dienen, sind gestattet.

¹⁾ Aktuell gültige Fassung. Eine neue Fassung wurde beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Dezember 2008. Gegen diesen Beschluss wurde Beschwerde erhoben, welche noch hängig ist (Stand: Oktober 2009).

Terrainveränderungen	³ Kleinere Terrainveränderungen und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Ausnahmen (schraffierter Bereich)	⁴ Im schraffierten Bereich sind Anlagen, welche der Erschliessung der angrenzenden Grundstücke dienen, gestattet, sofern sie lediglich von untergeordneter Bedeutung sind, keine Alternativen bestehen und der Zweck der Grün- und Uferschutzzone nicht übermässig eingeengt wird.
Spezialzone Kloster Fahr SPKF	§ 17a ¹⁾
Ziel	¹ Die Spezialzone bezweckt die integrale Erhaltung der Denkmalschutzobjekte und der damit verbundenen Landwirtschaftsbetriebe als Teil des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestehens des Klosterbetriebes.
Nutzung	² Die Nutzung soll auf dieses Erhaltungsziel abgestimmt werden. In diesem Rahmen sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Wohnen- Aus- und Weiterbildung- Restaurationsbetriebe, Beherbergungsbetriebe- Kleingewerbe, sofern nicht störend und der Wohnnutzung untergeordnet- Landwirtschaftliche Produktion, Lagerung, Verarbeitung (wie Kelterung) und die Direktvermarktung überwiegend eigener landwirtschaftlicher Produkte ³ Neue Hochbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen. ⁴ Die bestehenden Hochbauten dürfen im Rahmen der Gesamtzielsetzung umgenutzt, baulich verändert oder ersetzt werden. ⁵ An- und Nebenbauten sind zulässig, sofern die denkmalpflegerischen, architektonischen und landschaftlichen Anforderungen gewahrt bleiben.
Einpassung	⁶ Veränderungen und Ergänzungen der Aussenanlagen sowie bauliche Massnahmen bedürfen besonderer Sorgfalt. Sie sollen die Qualität des Gesamterscheinungsbildes unterstützen. Zulässige Bauten müssen sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.
Lärm	⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹⁾ Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2007. Genehmigt durch den Regierungsrat am 7. Mai 2008.

Weitere Bauzonen

Spezialzone Steinbruchareal SPST

§ 18

Zweck	<p>¹ Die Spezialzone Steinbruchareal ist bestimmt für</p> <ul style="list-style-type: none">- die Erhaltung und Sanierung der schützenswerten Steinbrucharanlagen und deren Umgebung- den Ausbau eines Bildungs- und Kurzentrums in Zusammenhang mit dem Wirken von Emma Kunz (1892 - 1963), beinhaltend Bauten und Anlagen für Kur- und kulturelle Zwecke, den Abbau, die Verarbeitung, Anwendung und den Verkauf des Materials aus dem Steinbruch.
Abbau	<p>² Der Abbau richtet sich nach dem Dekret über den Abbau von Steinen und Erden (Abbaudekret) ¹⁾.</p>
Schutz	<p>³ Für die im Plan eingetragenen Hecken gelten die Bestimmungen nach § 28 BNO.</p>
Bauten	<p>⁴ Der Ausbau und die Umnutzung der erhaltenswerten Bauten gemäss Bauzonen-/Kulturlandplan ist gewährleistet. Für den Ausbau, die Neu- und Umgestaltung gelten die Bestimmungen von § 9 BNO sinngemäss.</p>
Zulässige Bauten	<p>⁵ Im schraffierten Bereich sind ober- und unterirdische Bauten zugelassen, die dem Zweck gemäss Abs. 1 dienen. Es sind max. drei oberirdische Geschosse, inkl. Dachgeschoss, zulässig. Dabei dürfen über dem gewachsenen Terrain höchstens zwei Geschosse landschaftlich in Erscheinung treten. Die Bauweise und Gebäudeabstände werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen vom Gemeinderat von Fall zu Fall bestimmt. Gegenüber den benachbarten Zonen gelten deren Grenzabstände.</p>
Aussenanlagen	<p>⁶ Die nicht schraffierten Bereiche sind für Aussenanlagen wie Wege, Plätze, betriebsinterne Parkplätze sowie für die Umgebungs- und Terraingestaltung bestimmt.</p>
Einpassung	<p>⁷ Die Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzupassen. Die Umgebung ist naturnah zu gestalten.</p>

¹⁾ Heute geregelt in Art. 44 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20) sowie § 12a des Dekrets über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 (NLD) (SAR 785.110).

**Schutzzone
Bickguet SZBG**

§ 19

- Zweck ¹ Die Schutzzone bezweckt die integrale Erhaltung der Gesamtanlage des Denkmalschutzobjektes als Teil des Landschaftsbildes.
- Nutzung ² Die Nutzung soll sich diesem Erhaltungszweck unterordnen. In diesem Rahmen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen und dem Wohnen zugeordnete Freizeittätigkeit
 - Aus- und Weiterbildung, Kleingewerbe, sofern nicht störend und der Wohnnutzung untergeordnet.
- ³ Neue Hochbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- ⁴ Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Hochbauten dürfen im Rahmen der Gesamtzielsetzung umgenutzt, baulich verändert oder ersetzt werden. Bei Ersatzbauten richtet sich das Mass nach dem bestehenden Volumen.
- ⁵ An- und Nebenbauten (Garage, Schwimmbad und dgl.) sind zulässig, sofern die denkmalpflegerischen, architektonischen und landschaftlichen Anforderungen gewahrt bleiben.
- ⁶ Veränderungen und Ergänzungen der Parkanlage sowie bauliche Massnahmen bedürfen besonderer Sorgfalt. Sie sollen die Qualität des Gesamterscheinungsbildes unterstützen. Zulässige Bauten müssen sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.
- ⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Spezialzone
Gärtnerei und
Gartenbau SPGG**

§ 20

- Zweck ¹ Die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau ist für den Pflanzenbau und den Landschaftsgartenbau bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.
- Nutzung ² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsüblich sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ¹⁾
- Baumasse ³ Für Hauptgebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt.
- ⁴ Standort, Gebäudehöhen und -längen richten sich nach den örtlichen Verhältnissen sowie den bau-, feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernissen.
- ⁵ Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m, einzuhalten.

¹⁾ Änderung durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2007. Genehmigt durch den Regierungsrat am 4. Juni 2008.

Umnutzungen von nicht mehr benötigten Bauten und Räumen	⁶ In bestehenden Bauten (Stand 1. Jan. 2006) können Umnutzungen zu Wohnzwecken und für nicht störendes Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe II) gestattet werden. Neubauten gemäss § 20 Abs. 1 und 2 sind nicht zulässig, solange in den bestehenden und für die geplante Nutzung geeigneten Bauten noch Fremdnutzung stattfindet. ¹⁾
Nachnutzung	⁷ Bei einer Aufgabe des Betriebes leitet der Gemeinderat das Verfahren auf Umzonung ein. ¹⁾

**Spezialzone
Flüehügel SPFH**

§ 20a ²⁾

Nutzung	¹ Die Spezialzone Flüehügel ist für Dienstleistungsbauten und Wohnungen bestimmt. Gewerbliche bzw. industrielle Betriebe sind nicht zulässig.
Einpassung	² Die Bauten sind hinsichtlich Ausmass, Formen, Materialien und Farben in die Umgebung (Parklandschaft) einzupassen. Die Gestaltung der Umgebung hat naturnah zu erfolgen und auf die bestehende Gartenanlage Rücksicht zu nehmen.
Gestaltung	³ Die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums (Gebäudehöhe, Ausnützung, Grenzabstände, Umgebung usw.) sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. ⁴ Die Bauten dürfen die Maximalhöhe von 442 m über Meer nicht überschreiten. ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone LWZ

§ 21

Zulässige Produktion	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie den produzierenden Gartenbau bestimmt.
Weitere Produktion	² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
Ersatzaufforstungen	³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z. B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.
Bauten, Anlagen	⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

¹⁾ Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2007. Genehmigt durch den Regierungsrat am 4. Juni 2008.

²⁾ Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Juni 2006. Genehmigt durch den Regierungsrat am 25. Oktober 2006.

Baumasse	⁵ Für Wohngebäude sind höchstens zwei Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und 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.
Empfindlichkeitsstufe	⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Weitere Landwirtschaftszonen

Rebbauzone R § 22

Zweck	¹ Die Rebbauzone R ist ausschliesslich für den Rebbau bestimmt. Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (LWZ) und der Landschaftsschutzzone (LSZ).
Bauten	² Eingeschossige Rebhäuschen für die Bewirtschaftung sind zugelassen. Ihre Fläche muss im Verhältnis zur bewirtschafteten Rebfläche sein und darf maximal 6 m ² betragen.
Empfindlichkeitsstufe	³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Schutzzonen- und Objekte

§ 23

Naturschutz- zonen Kulturland	¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (Betreten, Campieren, Feuer entfachen usw.) nicht gestattet.
--	--

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Tabelle

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	hellgelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Feuchtgebiet Streuwiese Gewässer	blau S G	Riedwiese/Flachmoor Laichgebiet, Brutbiotop	keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, keine Jagd Streuschnitt im Herbst / Winter kein Schwimmen, Befahren, Fischen, Einfangen und Aussetzen von Tieren
Fromentalwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Erdschnitt keine Flüssigdünger keine Stickstoff-Mineraldünger keine Beweidung
Extensive Weide	orange	Artenreiche Weide	Rinderweide keine Düngung keine Dauerweide keine Zufütterung

§ 24

Naturschutzzone Wald

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

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

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Tabelle

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
A	Altholzinsel	- Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes

Überlagerte Schutzzonen

§ 25

Ortsildschutzzone OSZ

¹ Der Gemeinderat erlässt über die schützenswerte Bausubstanz einen Gestaltungsplan, in welchem er für genau bezeichnete Bauten ein Abbruchverbot erlassen kann.

² Im Gebiet des Gestaltungsplanes, welcher verschiedenen Bauzonen überlagert ist, gelten dessen Spezialvorschriften.

³ Bei Objektplanungen in diesem Gebiet ist bei Projektierungsbeginn mit Vorstudien die Beratung des Gemeinderates anzufordern.

Landschaftsschutzzone LSZ

§ 26

Ziel

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

Nutzung

² Die landwirtschaftliche Nutzung ist nach § 21 Abs. 1 BNO gewährleistet.

Das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen, der Bau von Gewächshäusern, begehbare Plastiktunnels und dergleichen sowie das Anbringen von Reklamen ist nicht zulässig.

Bauten

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

§ 27

**Grundwasser-
schutzzonen
Quellwasser-
fassungen**

¹ Im Bauzonen-/Kulturlandplan sind die Grundwasserschutzzonen mit dem Fassungsbereich und den Schutzzonen zur Orientierung eingetragen.

² Wo nötig werden entsprechende Reglemente erstellt.

§ 28

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Tabelle

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Uferschutzstreifen	schwarze Punkt- signatur - Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante	Nährstoffeinschwemmung in Gewässer/Schutzzone/Schutzobjekt verhindern	Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Bauten nicht zulässig
Einzelbaum	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: Bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Objekte	violettes Quadrat	Naturelement	keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen
Weierbiotope Trockenweiher	blauer Ring T	<ul style="list-style-type: none"> - Laichgebiet, Brutbiotop - Verlandung aufhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Betreten und Befahren der Wasserfläche - kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Mitnehmen von Laichteilen oder Kaulquappen für den Schulunterricht gestattet
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	Aussicht freihalten	keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 29

Kulturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Tabelle

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Wegkreuz	violettes Quadrat mit Kreuz	Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Brunnen	blauer Punkt	Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Grenzsteine	rotes Quadrat	Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Alter Bewässerungsgraben	rote Punkte	Erhaltung Linienführung und Gerinne	- Gerinne nicht auffüllen - Oberfläche nicht zerstören oder zuschütten - Unterhalt im traditionellen Sinne

§ 30

Waldrand

Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind geeignete Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu erhalten beziehungsweise anzulegen.

Weitere Zonen gemäss RPG ¹⁾

**Weilerzone
Ötlikon WZO**

§ 31

Zweck

¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Ötlikon unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

¹⁾ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)

Nutzung	² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Ortsbildschutz	³ In der Weilerzone 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 Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachgutachten einholen. ⁴ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone 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 in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.
Bauvorschriften	⁵ Pro Wohneinheit ist ein Garageplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
Gestaltung	⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.
Gestaltungsplan	⁷ Mit einem Gestaltungsplan können weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellt, sowie einzelne Neubauten vorgesehen werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Baubewilligung	⁸ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung der Koordinationsstelle Baugesuche erteilt werden.

**Spezialzone
Kiesabbau SPK § 32**

Zweck ¹ Diese Zone ist für den Kiesabbau bestimmt.

Bauten ² Bauten für den Kiesabbau sind nur für die Dauer des Abbaus zulässig.

Weiterverwendung	³ Die spätere Weiterverwendung dieser Gebiete wird in Verbindung mit der Wiederauffüllung festgelegt. Dazu sind Nutzungs- respektive Rekultivierungspläne erforderlich.
Empfindlichkeitsstufe	⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

IV. Definition

§ 33

Ausnutzungsziffer	¹ Bei der Ausnutzungsziffer werden zusätzlich zu den in der ABauV ¹⁾ angeführten Flächen nicht angerechnet: - Dach- und Attikageschosse
--------------------------	--

Gewerbeanteil § 34

Berechnung	¹ Der Gewerbeanteil ist die Verhältniszahl zwischen der zu Gewerbe zwecken genützten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Prozenten.
------------	---

$$\text{Gewerbeanteil} = \frac{\text{Gewerbefläche}}{\text{anrechenbare BGF}} \times 100$$

Gewerbeanteil	² In § 8 ist der maximale Gewerbeanteil festgelegt. Er ist parzellenweise einzuhalten.
Lärmvorbelastung	³ Der Gemeinderat kann bei besonderer Lärmvorbelastung einen erhöhten Gewerbeanteil bewilligen.

Gewerbe § 35

nicht störende Betriebe	¹ Als nicht störende Betriebe 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 Betriebe	² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.
--------------------------	---

Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

¹⁾ Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 (SAR 713.111)

Arealüberbauung § 36

Bewilligung	¹ Arealüberbauungen werden gesamthaft bewilligt.
Zonenzulässigkeit	² Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3, WG und K auf einer zusammenhängenden Fläche möglich, welche eine minimale anrechenbare Landfläche von 4'000 m ² aufweist.
Abstände	³ Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Parzellen dürfen nicht mehr als bei zonengemässer Regelbauweise betroffen werden.
Ausnützungsbonus	⁴ Die Ausnützungsziffer wird um 0,05 erhöht.
Spielflächen	⁵ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen müssen mindestens eine Fläche von 15 % der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss ABauV (inkl. Dach- und Attikageschoss) aufweisen.
Gemeinschaftsräume	⁶ Die Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung und dergleichen müssen mindestens eine Fläche von 2 % der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss ABauV (inkl. Dach- und Attikageschoss) aufweisen.

Abstände § 37

Grenzabstand ungleiche Verteilung	¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig. Die schriftliche Vereinbarung ist mit dem Baugesuch einzureichen.
Grenzabstand Reduktion	² Der nordöstlich bis nordwestlich gerichtete Grenzabstand darf bei Gebäuden bis zu einer max. Gebäudelänge von 15 m in den Zonen E2 und W2 bis auf 3,00 m und in der Zone W3 bis auf 4,00 m reduziert werden. ³ Wenn Gebäude einen "Drehwinkel" ab 22,5° AT zur Grenze aufweisen, kann der Grenzabstand um 1 m reduziert werden (max. auf 3 bzw. 4 m). Ansonsten dürfen die Abstandsdiagramme die Grenze nicht überschreiten.
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	⁴ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.
Grenzabstände spezielle Tiefbauanlagen	⁵ Erdregister und dergleichen für Wärmepumpen haben einen minimalen Grenzabstand von 2,00 m aufzuweisen. Sie haben die Baulinienabstände entlang Strassen einzuhalten.
Abstand gegenüber Kulturland	⁶ Gegenüber der Bauzonengrenze ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

V. Bauvorschriften

Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

§ 38

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Gemeinde kann Bestandteile von Erschliessungsanlagen, wie Verkehrs-, Haltestellen- und Werkleitungstafeln, Beleuchtungskörper, Uhren, Leitungsmaste, Kabelverteilkasten, Hydranten, Schächte, Vermessungszeichen und dergleichen, auf oder an Privateigentum entschädigungslos anbringen.

Einrichtungen

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

Strassenbenennung

³ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates.

Interessen
Eigentümer

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Eigentümer wird nach Möglichkeit Rücksicht genommen.

Technische Bauvorschriften

§ 39

Allgemeine
Anforderungen

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

Besondere
Massnahmen

² Der Gemeinderat kann im Zweifel auf Kosten des Gesuchstellers ein Gutachten durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

Beschädigte
Bauten und
Anlagen

³ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz beseitigt oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden.

Baulücken

⁴ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

Sofortmassnahmen

⁵ Der Gemeinderat ordnet allfällig nötige Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers an.

Schneefangvorrichtungen

⁶ Steildächer müssen gegenüber Plätzen, Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Einzelfeuerungsanlagen

⁷ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung möglich und zumutbar ist.

Wohnhygiene

§ 40

Wohnungsanordnung

¹ Die Wohnungsanordnung ist auf die örtlichen Verhältnisse wie Lärm, Besonnung, Raumnutzung, Einpassung usw. abzustimmen.

Wohnungsausrichtung

² Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

Bodenflächen	<p>³ Arbeits-, Wohn- und Schlafräume haben folgende Mindestflächen aufzuweisen.</p> <p>Erstes und zweites Zimmer je mind. 10 m² Drittes und folgendes Zimmer je mind. 8 m² Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 6 m² sein.</p>
Raumhöhe	<p>⁴ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf mind. 5 m² ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweisen.</p>
Fensterflächen	<p>⁵ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rahmenlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, mindestens aber 0,8 m² zu betragen.</p> <p>Räume, die zu Wintergärten, Veranden oder verglasten Balkonen Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus wohnhygienischen Gründen einer andern direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.</p>
Künstliche Belichtung/ Belüftung Abstellräume	<p>⁶ Für Badezimmer und Aborte wird eine künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen, wenn deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.</p> <p>⁷ Zu jeder Wohnung sind Abstellräume von mindestens 10 % der entsprechenden Wohnfläche vorzusehen. Davon sind in Mehrfamilienhäusern, ab Dreizimmerwohnungen, mindestens 4 m² innerhalb der Wohnung anzuordnen. Die restliche Fläche darf im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung angeordnet werden.</p>
Mieterkeller	<p>⁸ Es müssen separate Keller von mindestens 4 m² Fläche für Einzimmerwohnungen und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich erstellt werden.</p>
Balkongrösse	<p>⁹ Balkone bei Mehrfamilienhäusern müssen folgende Mindestfläche aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bei 1- und 2 Zimmerwohnungen 4,00 m²- Bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 5,00 m²- Bei 5-Zimmer und grösser 6,00 m² <p>Zweitbalkone können auch kleiner erstellt werden.</p>
Balkongestaltung	<p>¹⁰ Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen für Kinder unfallsicher gestaltet sein. Ihre Mindesttiefe hat 1,50 m zu betragen.</p>
Brüstungen, Geländer	<p>¹¹ Die Sicherheitsvorkehrungen haben der SIA-Norm 358 zu entsprechen.</p>
Bezug von Bauten	<p>¹² Der Bezug von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen kann durch den Gemeinderat verboten werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>
Räumung von Bauten	<p>¹³ Bestehende Wohn- und Arbeitsräume, die nach dem Befunde von Sachverständigen wegen Feuchtigkeit, Baufälligkeit oder anderen Gründen gesundheitsschädlich oder gefährdet sind, müssen auf Kosten des Hauseigentümers auf Anordnung des Gemeinderates geräumt werden.</p>

**Ausstattung
Autoabstellplätze
/ Zufahrten**

§ 41

Anzahl
Autoabstellplätze

¹ Die Autoabstellplätze sind auf Grund der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss ABauV (inkl. Dach- und Attikageschosse) zu errechnen.

Anordnung
Autoabstellplätze

² Bei grösseren Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sollen die Autoabstellplätze, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in Sammelgaragen untergebracht werden.

Lassen sich die Parkplätze gut in die Gesamtanlage einfügen und beeinträchtigen sie die Wohnqualität nicht wesentlich, können sie ganz oder teilweise oberirdisch angeordnet werden.

³ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind bei Mehrfamilienhäusern möglichst zu trennen.

Entwässerung

⁴ Die Autoabstellplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

Vorplätze
Garagen

⁵ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen-, bzw. Trottoirlinie (Strassenmark) gemessen eine Tiefe von mind. 5,50 m aufweisen. Bei Garagentoren, die beim Öffnen den Aussenraum nicht tangieren, ist eine Vorplatztiefe von 5,00 m nötig (siehe Anhang I).

Garagen in
Hanglagen

⁶ In Hanglagen können Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse oder zum Trottoir erstellt werden. In diesem Fall kann der Grenzabstand auf 2,00 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährt bleibt (siehe Anhang I).

Ausfahrtsrampen

⁷ Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Länge von 5,00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Trottoirrand, höchstens 5 % und im Übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen (im Gebäudeinnern 15 %). Über grössere Neigungen entscheidet der Gemeinderat.

⁸ Bei Tiefgaragen ab 45 Autoabstellplätzen ist ein Autowaschplatz zu erstellen.

**Ausstattung
Mehrfamilien-
häuser**

§ 42

Fahrräder,
Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen zu erstellen.

Anordnung
Spielplätze

² Die Spielplätze für Kinder und Jugendliche sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Grösse Spielplätze	³ Die Grundfläche der Kinderspiel- und Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der gesamten Bruttogeschossfläche (inkl. Dach- und Attikageschoss) zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und diejenigen für schulpflichtige Kinder zu trennen. Für die Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute wegleitend.
Bereitstellung Spielplätze	⁴ Die Bereitstellung von Kinderspiel- und Spielplätzen 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.
Ablagekasten	⁵ Ablagekasten für die Anlieferung von Post usw. sind in der Regel so anzuordnen, dass sie vom Fahrzeug aus bedient werden können. Zuständig ist die Poststelle der Gemeinde.
Containerplätze	⁶ Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen sind Sammelplätze für Container und Kehrriechsäcke zu erstellen. Der Standort ist in Absprache mit der Gemeinde festzulegen. Im Speziellen gilt das Entsorgungsreglement der Gemeinde Würenlos.
Kompostierung	⁷ Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind Plätze für die Kompostierung einzurichten.

VI. Schutzvorschriften

Ortsbildschutz	§ 43
Ziel	¹ Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
Bestehendes	² Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen wie auch auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten ist Rücksicht zu nehmen.
Aussenantennen	³ Das Anbringen von Fernseh- und anderen grösseren Aussenantennen kann im Rahmen des Bundesrechtes untersagt werden. Der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne ist die Regel. Über begründete Ausnahmen (unzumutbare finanzielle Belastung oder Nachteile) entscheidet der Gemeinderat.
Reklamen	⁴ Neue, zusätzliche Reklamestandorte werden in der Dorfzone nicht bewilligt, mit Ausnahme von Eigenreklamen auf dem eigenen Grundstück.
Aussenraumgestaltung	§ 44
Terrainveränderungen	¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

	<p>² Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Es dürfen den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheit dienende Biotope wie Tümpel, Sumpfbereiche, Riede, Hecken und Feldgehölze nicht vernichtet werden.</p>
Versiegelte Flächen	<p>³ Versiegelte Flächen sind auf das Nötigste zu beschränken.</p>
Terrainsicherungen	<p>⁴ Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und notfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu halten und in der Regel zu bepflanzen.</p>
Statischer Nachweis	<p>⁵ Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.</p>
Schutzgeländer	<p>⁶ Stützmauern sind mit Schutzgeländern zu versehen.</p>
Einfriedungen	<p>⁷ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldraht und dergleichen aufweisen.</p>
Böschungen	<p>⁸ Böschungen sind standfest im Neigungsverhältnis von maximal 2:3 zu erstellen. Der Böschungsfuss bzw. die Böschungskrone müssen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt sein.</p>
Baumgruppen	<p>⁹ Die Gestaltung von grossen Gebäuden ist durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern.</p>
Umgebungsarbeiten	<p>¹⁰ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.</p>
Umweltschutz	§ 45
Einwirkungen	<p>¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich aus der zulässigen Zonennutzung und der Umweltschutzgesetzgebung.</p>
Verbote	<p>² Verboten sind insbesondere sämtliche 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.</p>
Massnahmen	<p>³ Eigentümer und Benutzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.</p>

Lärmschutz	<p>⁴ Der Gemeinderat erhöht die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung, Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst dann, wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p>Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>
Erneuerbare Energien	<p>⁵ Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Holz- und Sonnenenergie, ist wünschenswert.</p>

VII. Vollzug / Verfahren

Vollzug

§ 46

Aufsicht

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates.

Hilfsorgane des Gemeinderates

² Der Gemeinderat kann eine Baukommission mit beratender Funktion und weitere Fachleute beiziehen.

Kompetenzdelegation

³ Der Gemeinderat kann die Erteilung von Bewilligungen für Bauvorhaben von geringer Bedeutung an die Baukommission und die Bauverwaltung delegieren.

⁴ Der Gemeinderat regelt Einzelheiten in einem Reglement.

§ 47

Gebühren

¹ Für die Tätigkeit des Gemeinderates und durch diesen beauftragte Dritte in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen werden Gebühren erhoben.

² Die Gebühren richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 48

Gutachten im Baubewilligungsverfahren

Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

- Das Ortsbild wesentlich berührt wird
- Ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden
- Spezielle Industriebauten erstellt werden
- Schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden
- Die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzdämmungen ungenügend erscheinen
- Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmvorbelasteten Gebieten vorgesehen sind oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden
- Bauten in senkungs- oder rutschgefährdeten Gebieten erstellt werden
- Spezielle Natur- und Umweltinteressen berührt werden

² Der Gutachter ist nach Anhören der Beteiligten durch den Gemeinderat zu bestimmen.

Baubewilligungspflicht

§ 49

Einreichung
Baugesuch

¹ Dem Gemeinderat ist zusätzlich zu den im BauG und in der ABauV angeführten Vorhaben, vor Baubeginn, ein Baugesuch zur Bewilligung einzureichen:

- a) Fassadenrenovationen, neue Fassadengestaltung, vorgehängte Fassaden und Solareinrichtungen in der Dorfzone D, Kernzone K und Weilerzone Ötlikon
- b) Wärmepumpen ausserhalb von Gebäuden, Erdsonden, Erdregister
- c) begehbare Treibhäuser und Gewächshaustunnels in allen Schutz-zonen

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

§ 50

Sicherheit

¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr genügend kenntlich zu machen und abzusperren.

Schutz öffentl.
Einrichtungen

² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dergleichen), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

Einstellung
Bauarbeiten

³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

Hydranten,
Schieber

⁴ Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung der Wasserversorgung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

Marksteine

⁵ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Mark- und Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 51

**Verantwortung
Gemeinde**

Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortung oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw.

VIII. Schluss- / Übergangsbestimmungen

§ 52

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Erlass

² Die Abänderung der Bau- und Nutzungsordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

§ 53

**Aufhebung
bisherigen
Rechts**

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 25. Juni 1980
- b) der Kulturlandplan vom 29. Juni 1985
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 1. Dezember 1995

Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am 26. Oktober 2000.

Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am 12. Dezember 2000 (nur Tabelle zu § 8).

Würenlos, 26. Oktober 2000

GEMEINDERAT WÜRENLOS

Der Gemeindeammann:
Verena Zehnder

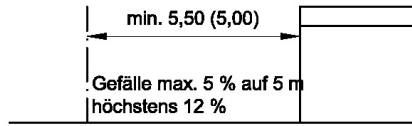
Der Gemeindeschreiber:
Jürg Schönenberger

Genehmigungsvermerke

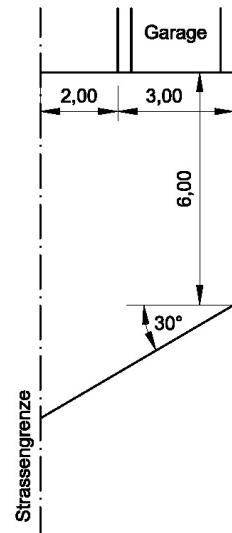
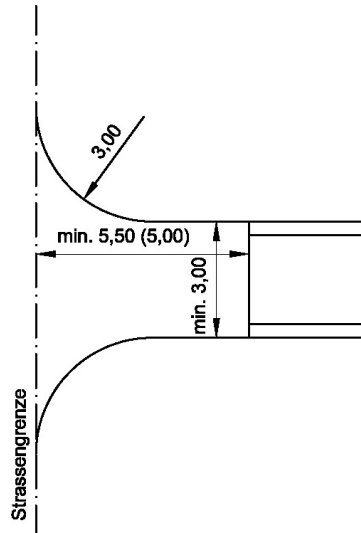
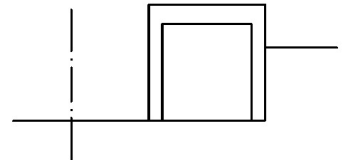
Genehmigt durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am 5. März 2002.

Anhang I

Vorplätze Garagen
§ 41 Abs. 5 BNO



Garagen in Hanglagen
§ 41 Abs. 6 BNO



Anhang II

Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz (Anzahl)

Gruebe (1)
Furttalstrasse (K120) bei "Pfaffebüel" "(2)
Lugibachstrasse und Furttalstrasse (K120) bei "Ried" (1)
Furttalstrasse (K120) und Aggenbüel (3)
Teufermoosbach - Greppe (1)
Teufermoosbach - Talwise (3)
SBB-Linie S6 (Furttalbahn) - Spitzächer (3)
Guggech - Appishalde (2)
Furtbach; Kempfhof - Ötlikon
Rebacher
Entlang Bauzone, Geere (3)
Aussichtspunkt Hasel
Steinbruchareal (3)
Aussichtspunkt Hasebrünneli (2)
Autobahnzubringer "Tägerhardächer" (2)
SBB-Linie S6 (Furttalbahn); Flüerütene - Chefihau (2)
Autobahn A1 bei Chlosterschür
Entlang Limmat Chlosterschür - Autobahnraststätte Würenlos
Autobahnraststätte Würenlos
Hecke Träntsch
Taunerwise (6)
Lätte
Erlischer
Unterbick (4)
Grüt
Gipf-Oberbick (4)
Flüerütene (1)
Schwelläcker (1)

Uferschutzstreifen

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

2.1.5 Furtbach, Einmündung Limmat - Träntsch
2.1.7 Teufermoosbach, Bereich Talwise

Einzelbäume

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

3.6.1 Schwellächer
Ötlikon-Breitle
3.6.4 Weiler Ötlikon (2)
3.5.6 Zelglistrasse (West)
Baumreihe Z'Allewinde
Pappel Bickguet

Geologische Objekte

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

Objekt 101 2 Objekte "Bifig"
Objekt 102 Erratische Blöcke Gebiet "Buech"
Erratischer Nagelfluhblock, "Neuwise"

Objekt 103 Erratische Gneisplatte, "Träntschi"
Objekt 104 Erratischer Verrucanoblock, "Hasel"

Weiberbiotope

3 Biotope entlang Lugibachstrasse, Schlemmerhütte - Ried
Furtbacheinmündung Träntschi - Schliffene
Biotop "Wiid"

Aussichtspunkte

Aggenbüel
Guggech
Hasebrünneli
Hasel
Güpfmeind
Gipf
Oberbick

Wegkreuze

Chefihau
Kreuzung Landstrasse - Dorfstrasse
Bickacher
Gipf

Brunnen

Aggenbüel
Schürwise
Kempfhof (3)
Brunnenweg (2)
Schulhaus (2)
Kirche
Kreuzung Dorfstrasse - Furtbach
Kreuzung Dorfstrasse - Chileweg
Landstrasse PTT
Kreuzung Landstrasse - Furtbach (2)
Bahnhof
Buechzelgliweg (Fichtenweg)
Weiler Ötlikon (4)
Halde
Unterbick

Grenzsteine

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

Objekt Nr. 207 a,b,c Steindler, Furttalstrasse Gemeindegrenze Würenlos-Otelfingen
Hoch, SBB-Linie S6, Gemeindegrenze Würenlos-Otelfingen
Gmeumeri, 3 Grenzsteine
Ötlikon
Objekt Nr. 207 d Bickwald
Autobahn-Raststätte Würenlos

Alte Bewässerungsgräben

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

4.3.3	Neuwise
4.3.4	Neuwise
Objekt Nr. 208	Neuwise

Abkürzungen der wichtigsten Erlasse:

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994
BNR	Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht vom Januar 1995
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos vom 26. Oktober 2000
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein