



# Gemeinde Arni

---

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

**Stand: Genehmigung**

---

**Vorprüfungsbericht vom 17. April 2023**

**Öffentliche Auflage vom 30. Juni 2023 bis 31. August 2023**

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2024**

**Die Frau Gemeindeammann:**

**Die Gemeindeschreiberin:**

---

**Genehmigung:**

# Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht .....	1
2. Raumplanung.....	1
2.1 Planungsgrundsätze .....	1
2.2 Gestaltungsplanung.....	2
2.3 Weitere Planungsinstrumente .....	3
3. Zonenvorschriften .....	5
3.1 Bauzonen .....	5
3.2 Landwirtschaftszonen .....	10
3.3 Schutzzonen.....	10
3.4 Überlagerte Schutzzonen .....	11
3.5 Schutzobjekte .....	14
3.6 Gefahren- und Überflutungszonen .....	15
4. Begriffe, Messweisen und Nutzungsziffern .....	16
4.1 Abstände.....	16
4.2 Nutzungsdichte.....	16
4.3 Wohnanteil .....	17
4.4 Arealüberbauung.....	17
4.5 Weitere Definitionen .....	17
5. Bauvorschriften .....	18
5.1 Technische Bauvorschriften .....	18
5.2 Wohnhygiene .....	18
5.3 Ausstattung .....	19
6. Schutzvorschriften.....	21
6.1 Ortsbild-, Natur-, und Landschaftsschutz .....	21
6.2 Umweltschutz.....	22
7. Vollzug, Verfahren .....	23
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen .....	24
9. Anhang.....	25

## 1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

### § 1

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

- Übergeordnetes Recht
- <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

## 2. Raumplanung

### 2.1 Planungsgrundsätze

### § 3

- Planungsgrundsätze
- <sup>1</sup> Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für sämtliche raumwirksamen Tätigkeiten.
  - <sup>2</sup> Der Siedlungsausbau, die Siedlungsentwicklung nach innen und die Landschaftsentwicklung haben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität insbesondere nachfolgenden Aspekten angemessen Rechnung zu tragen:
    - Erhaltung des ländlichen Charakters
    - Sicherstellung eines moderaten Wachstums und einer nachhaltigen Entwicklung
    - Entwicklung, Gestaltung und Förderung eines attraktiven, erkennbaren Dorfkerns mit Dorfplatz an geeigneter Lage
    - Erhalt und Aufwertung von Aussen- und Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität durch koordinierte Massnahmen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung sowie massvollen Terrainveränderungen
    - Förderung von sicheren Fuss- und Radverkehrsverbindungen in den Quartieren und zum Dorfkern
    - sichere und lebenswerte Gestaltung der Strassenräume für alle Verkehrsteilnehmer
    - Schaffung und Erhaltung von günstigen Rahmenbedingungen für ansässige und neu zuziehende Klein- und Mittelunternehmen sowie für Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und gemischte Nutzungsstrukturen
    - Einordnung des Siedlungsraums in die Landschaft
    - Erhaltung und Vernetzung der wertvollen prägenden Elemente im Siedlungsgebiet und im Kulturland
    - Erhaltung und Förderung der Naherholungsräume und deren Erreichbarkeit
    - Erhaltung der Landschaftsqualität
    - Abstimmung von Schutz, Nutzung und Aufwertung des Kulturlands im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung

## 2.2 Gestaltungsplanung

### § 4

Gestaltungsplanpflicht <sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

### § 5

Vorgaben für Gestaltungsplangebiete <sup>1</sup> In den im Bauzonenplan festgelegten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.

Gestaltungsplangebiet A Post / Testuz <sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet Post / Testuz gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Ortsbaulich den Strassenraum der K406 klar begrenzende Anordnung der Bauten sowie eine koordinierte Siedlungsentwicklung im rückwärtigen Bereich
- Hohe architektonische Qualität mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild
- Angemessener Anteil publikumsorientierter oder gewerblicher Nutzungen
- Rationelle, gut ins Gelände integrierte Erschliessung
- Sorgfältige Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des neuen Dorfplatzes entsprechend der zentralörtlichen Funktion
- Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität des neuen Dorfplatzes
- Umsetzung des Minergie-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung

Gestaltungsplangebiet B Sennhüttenstrasse / Obermattächer <sup>3</sup> Für das Gestaltungsplangebiet Sennhüttenstrasse / Obermattächer gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gesamthaft koordinierte und gut in die örtliche Situation eingepasste Siedlungsentwicklung unter Respektierung der bestehenden Bautypologie und der geschützten Baute an der Sennhüttenstrasse 1
- Hohe architektonische Qualität mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild
- Gesamthaft optimierte Erschliessungskonzeption für alle Verkehrsträger
- Sorgfältige Gestaltung der Aussenräume
- Umsetzung des Minergie-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung

Gestaltungsplangebiet C Zürcherstrasse Nord <sup>4</sup> Für das Gestaltungsplangebiet Zürcherstrasse Nord gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Koordinierte Siedlungsentwicklung unter Respektierung der bestehenden qualitätsvollen ortsbaulichen Situation sowie unter Beachtung der Ausbaupläne der Zürcherstrasse K406
- Gewährleistung der Hochwassersicherheit
- Umsetzung des Minergie-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung

Gestaltungsplangebiet D Dorfkern Arni <sup>5</sup> Für das Gestaltungsplangebiet Dorfkern Arni gelten die Zielvorgaben gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan „Dorfkern Arni“, vom Gemeinderat beschlossen am 12.12.2005, sowie der nachträglichen Teilrevision, vom Gemeinderat beschlossen am 11.12.2017. Änderungen der Zielvorgaben infolge Anpassung des Gestaltungsplans bleiben vorbehalten.

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

Mehrwertabgabe <sup>1</sup> Bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes.

### § 7

Vertragliche Mehrwertabschöpfung <sup>1</sup> Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile soll insbesondere erfolgen bei

- Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl)
- Umzonungen
- Festlegungen von Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG
- Sondernutzungsplanungen (bspw. Gestaltungspläne)

<sup>2</sup> Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

### § 8

Verwendungszweck <sup>1</sup> Kommunale Beiträge werden namentlich für folgende Verwendungszwecke zugesprochen:

- Raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen
- Förderung des Bauzonenabtauschs
- Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität
- Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität
- bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen
- Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung

### § 9

Weitere Planungsinstrumente <sup>1</sup> Der Gemeinderat wendet nach Bedarf ergänzende raumplanerische und qualitätsfördernde Instrumente und Verfahren an wie beispielsweise Bebauungskonzepte, Wettbewerbe, Testplanungen, Studienaufträge, Masterpläne und erlässt nötigenfalls kommunale Entwicklungsrichtpläne.

Kommunale Richtpläne <sup>2</sup> Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw.

Inventare und Grundlagenpläne <sup>3</sup> Die Inventare (z.B. Landschaftsinventar, Bauinventar, ICOMOS) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

<sup>4</sup> Die zusätzlichen Planungsinstrumente haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

## § 10

Optimale Baulandausnutzung

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und Ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen.

<sup>2</sup> Wenn ein Grundstück durch Neubauten nur teilweise bebaut wird, so ist dies nur bewilligungsfähig, wenn der Nachweis einer später möglichen, zonen gemässen Bebauung erbracht wird.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

## § 11

Bauberatung

<sup>1</sup> Bei der Beurteilung von Ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der Ortsbaulichen Qualitäten insbesondere in der Dorfzone D, der Wohn- und Arbeitszone Stockacker und bei Bauvorhaben im Kantonsstrassenraum wird der Bauherrschaft empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein qualifiziertes externes Fachgutachten einholen. Der Fachgutachter wird von beiden Parteien gemeinsam gewählt.

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 12

Bauzonen

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

Neue BNO		Ausnutzung	Trauf- bzw. talseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					Klein	Gross		
Dorfzone	D	*	*/ 7.5 m <sup>x</sup>	* / 13 m <sup>x</sup>	*	*	III	§ 13
Wohnzone	W	0.45	8 m <sup>a)</sup> / 7 m <sup>b)</sup>	10 m <sup>a)</sup> / 11 m <sup>b)</sup>	4 m	6 m	II	§ 14 und § 15
Einfamilienhauszone	EF	0.35	7 m <sup>a)</sup> / 6 m <sup>b)</sup>	8 m <sup>a)</sup> / 9 m <sup>b)</sup>	4 m	6 m	II	§ 14 und § 16
Wohnzone Sonnenacker	WS	*(Bestand) 0.45 (Neubauten)	7 m	9 m	4 m	6 m	II	§ 14 und § 17
Arbeits- und Wohnzone Moosmatt	AWM	0.8	9.5 m <sup>a)</sup> / 8.5 m <sup>b)</sup>	11.5 m	5 m	7 m	III	§ 18 Abs. 2
Wohn- und Arbeitszone Stockacker	WAS	0.8	9.5 m <sup>a)</sup> / 8.5 m <sup>b)</sup>	11.5 m	5 m	7 m	III	§ 18 Abs. 3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	-	*	*	§ 19	§ 19	III	§ 19
Grünzone 1	GR 1	§ 20					III	§ 20
Grünzone 2	GR 2	§ 20					III	§ 20

<sup>a)</sup> Gilt bei talseitiger Fassadenhöhe für Gebäude mit Flachdach in der Ebene und Gebäude mit Flachdach ohne Attikageschoss am Hang sowie bei der Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach

<sup>b)</sup> Gilt bei talseitiger Fassadenhöhe für Gebäude mit Satteldach oder mit Flachdach und Attikageschoss am Hang und bei der Gesamthöhe für Gebäude mit Satteldach

Festgelegt durch Gemeinderat

<sup>2</sup> Die mit \* bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird und ein gesamthaft besseres Ergebnis erzielt wird.

Lärmvorbelastete Flächen

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Bauweise

<sup>4</sup> Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen

<sup>5</sup> Gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse dürfen in der Zone D eine lichte Höhe von maximal 4 m aufweisen. In den Zonen AWM und WAS ist die Höhe der 1. Vollgeschosse nicht beschränkt. Bei Realisierung einer lichten Höhe von 4 m in der Zone D bzw. mindestens 4.2 m in den Zonen AWM und WAS im 1. Vollgeschoss erhöhen sich die festgelegten Fassaden- und Gesamthöhen um 1.5 m und die durchschnittliche Höhe weiterer Vollgeschosse beträgt höchstens 3 m.

##### § 13

Dorfzone D	<sup>1</sup> Die Dorfzone D dient der Erhaltung, Pflege und zeitgemässen Förderung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, Strassen- und Freiräumen sowie weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten und dergleichen. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungs-, Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Restaurants. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.
Neu- Ersatz- und Umbauten	<sup>2</sup> Neu-, Ersatz- und Umbauten müssen sich gemäss den Kriterien in § 15e BauV positiv in das Ortsbild, die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen.
Bestehende Bauten	<sup>3</sup> Bestehende Bauten sind im Sinne ihrer Funktion für das Ortsbild zu erhalten. Abbrüche sind unter folgenden Voraussetzungen möglich, wenn ein Ersatzneubau gesichert ist: <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Gebäude ist für das Ortsbild unwichtig,</li><li>- Der Aufwand für die Erhaltung der Substanz ist unzumutbar,</li><li>- Ein qualifiziertes externes Fachgutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit. Die Kosten für das Gutachten gehen zulasten des Gesuchstellers.</li></ul>
Nutzungserhöhung	<sup>4</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Neu-, Um- und Ausbauten. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Die Baubehörde kann eine theoretische Ausnützungszifferberechnung als Indiz (Vergleich) beiziehen und ein qualifiziertes externes Fachgutachten verlangen.
Dachformen	<sup>5</sup> Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von Abs. 7 als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung beträgt in der Regel 30° - 45°. Wenn das oberste Geschoss ein überhohes Dach anstelle eines Dachgeschosses aufweist, sind Dachneigungen von 23° bis 45° zulässig. Für An- und Kleinbauten sind andere Dachformen zulässig.
Dachaufbauten	<sup>6</sup> Zur Belichtung der Dachgeschosse sind Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern gestattet, wenn: <ul style="list-style-type: none"><li>- sie sich in Anzahl, Form, Grösse, Material und Farbe harmonisch in die Dachfläche einfügen</li><li>- sie höchstens <math>\frac{1}{3}</math> der Fassadenlänge betragen</li><li>- sie auf die darunter liegende Fassade abgestimmt sind</li></ul> Dachflächenfenster sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Offene Dachterrassen sind nicht gestattet.
Solaranlagen	<sup>7</sup> Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
Freiraum	<sup>8</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Vorgärten, Vorplätzen und einheimischen Bäumen so zu gestalten, dass sie die Nutzungen, die Gestaltung und die Beziehungen der umliegenden Bauten widerspiegeln. Ortstypische Gärten sind zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen. Einfriedungen sind teilweise durchlässig zu gestalten. Grössere Steingärten sind nicht gestattet. Bauten sind auf das massgebende Terrain abzustimmen. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind minimal zu halten.
Erschliessung	<sup>9</sup> Parkieranlagen, Erschliessungsflächen und Rampen für Tiefgaragen sind zurückhaltend zu gestalten und nach Möglichkeit koordiniert mit Nachbargrundstücken in die Gebäude zu integrieren.



- Reklame <sup>10</sup> Reklametafeln und Plakatwände sind zugelassen, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- Umgebungsplan <sup>11</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.
- <sup>12</sup> Die Gemeinde fördert die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes durch eine Beratung der Grundeigentümer und Entwickler durch Fachleute. Dazu sind Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

#### § 14

- Wohnzonen <sup>1</sup> Die Wohnzone W, die Einfamilienhauszone EF und die Wohnzone Sonnacker WS dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt und sie sich dem Wohncharakter anpassen.

#### § 15

- Wohnzone W <sup>1</sup> Die Wohnzone W ist für (Doppel-)Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser bestimmt.

#### § 16

- Einfamilienhauszone EF <sup>1</sup> Die Einfamilienhauszone EF ist für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser sowie den Geschosswohnungsbau mit maximal zwei Einheiten bestimmt. Der Einbau einer zusätzlichen Einliegerwohnung bis maximal 3.5-Zimmer und 90 m<sup>2</sup> ist gestattet.
- <sup>2</sup> Vorgärten sind offen und durchgrünt zu gestalten.
- <sup>3</sup> In der Einfamilienhauszone EF dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände weder aufgehoben noch reduziert werden, ausgenommen beim Bau von Doppel Einfamilienhäusern und bei Fällen gemäss § 36 Bauverordnung.
- Spezialzone Hedingerstrasse <sup>4</sup> Die Spezialzone Hedingerstrasse ist der Einfamilienhauszone EF überlagert. Sie dient der guten Einordnung des Siedlungsraums in die Landschaft und dem Aussichtsschutz. Es sind ausschliesslich Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten zulässig.

#### § 17

- Wohnzone Sonnacker WS <sup>1</sup> Die Wohnzone Sonnacker WS ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt.
- <sup>2</sup> Neu-, Ersatz- und Umbauten müssen sich gemäss den Kriterien in § 15e BauV einheitlich und einwandfrei in das Ortsbild, die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Wo es die örtliche Situation zulässt, kann gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Nutzung mit Wohn- und Arbeitsräumen auf den Geschossniveaus bereits vorhandener anrechenbarer Geschossflächen bewilligt werden, wenn die Anforderungen der Wohnhygiene und der sanften Integration ins Gelände mit natürlichen Böschungen erfüllbar sind. Zu diesem Zweck darf das massgebende Terrain um maximal 1.5 m abgegraben oder aufgeschütt-

tet werden.

<sup>3</sup> Auf unüberbauten Parzellen in der Wohnzone Sonnacker WS sind die Einpassungskriterien gemäss Absatz 2 anlehnend an den umliegenden Bestand und unter Berücksichtigung des Gesamtbildes des Quartiers in einem qualifizierten Fachgutachten nachzuweisen.

<sup>4</sup> Vorplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und vom öffentlichen Fussgängerbereich optisch abzugrenzen.

<sup>5</sup> Entlang der Oberwilerstrasse und der internen Erschliessungsstrasse sind hochstämmige, die Siedlung gestaltende, einheimische Bäume als Allee zu pflanzen und unterhalten.

<sup>6</sup> Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 24 – 26 ° zu gestalten. Soweit sie nicht mit Solaranlagen genutzt werden, ist eine Ziegelddeckung zu erstellen. Für An- und Kleinbauten sind andere Dachformen zulässig. Die Firstrichtung muss in der Regel der Höhenkurve des Hanges folgen.

<sup>7</sup> Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben, Oberlichter sowie Dachflächenfenstern bis max. 0.5 m<sup>2</sup> Fläche gestattet, wenn sie:

- sich dem Dach unterordnen
- keine Einsicht auf bergseitige Bauten ermöglichen
- sich in Anzahl, Form, Grösse, Material und Farbe harmonisch in die Dachfläche einfügen.

## § 18

Wohn- und Arbeitszonen <sup>1</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lager- und Logistikbetriebe, Autoabbruchgewerbe und Sexgewerbe sind nicht zulässig.

Arbeits- und Wohnzone Moosmatt AWM <sup>2</sup> Die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt AWM ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Wohnen bestimmt. Lebensmittelläden sind nicht zulässig. Der Wohnanteil gemäss § 15b BauV hat bei der Erstellung einer Wohnung maximal 50 %, bei der Erstellung mehrerer Wohnungen maximal 30 % zu betragen. Neubauten und Projektänderungen innerhalb der AWM sind für den motorisierten Individualverkehr möglichst über den Knoten Moosmatt / Zürcherstrasse zu erschliessen. Der Gemeinderat kann die Anschlussrichtung vorgeben.

Wohn- und Arbeitszone Stockacker WAS <sup>3</sup> Die Wohn- und Arbeitszone Stockacker WAS ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte für den aperiodischen Bedarf bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestimmt. Sie bezweckt eine hochwertige Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen.

Für Gebäude mit publikumsorientierten, öffentlichen Nutzungen im 1. Vollgeschoss wird ein Nutzungsbonus von 5 % gewährt. Diese Nutzungen sind im Grundbuch zu sichern.

In der Wohn- und Arbeitszone Stockacker WAS ist eine gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlage zu prüfen. Darüber ist eine optisch wirksame Bepflanzung mit entsprechender Beschattung zu realisieren. Entlang der Kantonsstrassen sind optisch und räumlich wirksame, standortangepasste Bäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Die Fassadengestaltung hat besonders hochwertig zu erfolgen und die sensible

Lage am Ortseingang zu berücksichtigen.

Die Aussenräume sind unter Berücksichtigung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat kann die Erstellung eines Gestaltungsplans verlangen, sofern die obenstehenden Qualitätsvorgaben nicht anders erreicht werden können. Falls kein Gestaltungsplan verlangt wird, erlässt der Gemeinderat gegebenenfalls zusätzliche qualitätssichernde Auflagen in der Baubewilligung. Ab einer zusammenhängenden Landfläche von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> ist zur Qualitätssicherung zwingend ein Fachgutachten gemäss § 11 BNO einzuholen.

Eingliederung und Grünflächenziffer

<sup>4</sup> Die Grünflächenziffer hat im Minimum 0.15 zu betragen. Die Grünflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie, soweit relevant, als Trenngürtel gegenüber Wohnbauten wirken, offene Lager und Abstellplätze abschirmen, für eine gute Beschattung sorgen und der Eingliederung ins Landschaftsbild dienen.

Versiegelung von Aussenflächen

<sup>5</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Höhe einzelner Einrichtungen

<sup>6</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten, zum Beispiel Kamine oder Lüftungsanlagen, sind so zu dimensionieren, dass diese nicht grösser werden dürfen als für ihre Funktionalität notwendig.

Öffentliche Fusswege

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann auf Basis der kommunalen Netzplanung im Rahmen von Ersatz- oder Neubauten die Erstellung durchgängiger Fusswege verlangen.

## § 19

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
OeBA

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

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

<sup>3</sup> Neu-, Ersatz- und Umbauten müssen sich gemäss den Kriterien in § 15e BauV positiv in das Ortsbild, die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen.

<sup>4</sup> Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>5</sup> Neue Gemeindebauten und -anlagen sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen. Die gesetzlichen energetischen Anforderungen sind zu übertreffen. Die Ausführung und die Wahl der Baumaterialien müssen für die Umwelt und die Gesundheit verträglich sein.

## § 20

Grünzonen

<sup>1</sup> Die Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung und –gestaltung, der Beschattung, der Erholung, dem Schutz vor Beeinträchtigungen der Waldrandbereiche sowie dem ökologischen Ausgleich.

- Grünzone 1 GR 1      <sup>2</sup> In der Grünzone 1 GR 1 sind Bauten, ausgenommen Kleinbauten, nicht zugelassen. Kleinbauten und Anlagen in Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnnutzung (bspw. Spazierwege, Erholungseinrichtungen, Familiengärten) sind zugelassen, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- Grünzone 2 GR 2      <sup>3</sup> Die Grünzone 2 GR 2 ist von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten.

### 3.2 Landwirtschaftszonen

#### § 21

- Landwirtschaftszone LWZ      <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone LWZ ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- <sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

#### § 22

- Bauten in der Landwirtschaftszone      <sup>1</sup> 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 gut in die Landschaft einzufügen.
- <sup>2</sup> Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Bau- masse und Abstände 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### § 23

- Speziallandwirtschaftszone SLW      <sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone SLW ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige bzw. für eine über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion und Verarbeitung pflanzlicher landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse bestimmt.
- <sup>2</sup> Gewächshäuser und betriebsnotwendige, standortgebundene Bauten und Anlagen sind gestattet, wenn sie dem Zonenzweck dienen.
- <sup>3</sup> Es gelten die Bauvorschriften gemäss § 22 BNO.
- <sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

## § 24

Naturschutzzonen im Kulturland

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

<sup>5</sup> Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

<sup>7</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Gelbe Fläche, Nrn. 3.X	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich.
Nassstandorte	Türkisgrüne Fläche, Nrn. 1.X	Erhaltung und Förderung der typischen Pflanzen und Tierarten.	keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

## § 25

Landschaftsschutzzone LSZ

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone LWZ und den Naturschutzonen im Kulturland 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 richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 (Landwirtschaftszone) und § 24 (Naturschutzonen im Kulturland). Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie längerdauernde, grossflächige Kulturen unter Glas, Kunststoffabdeckungen, Folientunnels und Christbaumkulturen verboten.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Der Bestand und der Umbau der bestehenden Hochspannungsleitung Obfelden-Albisrieden sind gewährleistet.

<sup>5</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.

## § 26

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> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verzüngen, wobei autochthone<sup>1</sup> Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen autochthone Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften<sup>2</sup> sind nur autochthone Baumarten zu fördern.

---

<sup>1</sup> Autochthon: Pflanzen, die im aktuellen Verbreitungsgebiet entstanden sind oder dort ohne menschlichen Einfluss im Zuge von natürlichen Arealerweiterungen eingewandert sind.

<sup>2</sup> seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter: [www.ag.ch/bvu](http://www.ag.ch/bvu) > Wald > Grundlagen > Publikationen).

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungs- einschränkungen
Naturschutz- zone Wald	schwarze Schraffur	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung

<sup>4</sup> Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Bezeich- nung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungs- einschränkungen
Langholzau:	6.4	Naturnaher bis na- turgemässer (Laub-) Mischwald mit Waldweiher	Autochthones Laubholz begüns- tigen Verjüngungen nur auf Laubholz Alte Laubbäume (Überhälter) erhalten, Strauchmantel för- dern
Fronwald	6.2	Naturnaher bis na- turgemässer Feuch- und Nasswaldstandorte mit Alt- und Totholz	Autochthones Laubholz begüns- tigen Strauchmantel fördern, Totholz lassen.
Hinteregg und Vogtweid, vernässt	6.1, 6.3	Lichter, naturnaher Bestand an Laub- holz	Autochthones Laubholz begüns- tigen
Nidermatt	6.5	Lichte Struktur erhal- ten (Verzicht auf nennenswerte Strauchschicht, För- derung der Kraut- schicht)	Allfällige Bestockungen mit autochthonen Baumarten aus- führen Auf Nadelgehölz verzichten
Schalchmatte	6.6	Naturnaher bis na- turgemässer Eschen- und Erlenwald	Entbuschen / ausholzen, au- tochthones Laubholz begünsti- gen

## § 27

Ökologische Aufwer-  
tungsstandorte

<sup>1</sup> In den im Kulturlandplan eingetragenen Bereichen für ökologische Aufwer-  
tungsstandorte wird auf Kosten der Gemeinde mittels Bewirtschaftungsverein-  
barungen mit den Grundeigentümern die Pflanzung von autochthonen Hecken,  
Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen angestrebt. Die Pflege sowie  
Bewirtschaftungseinschränkungen oder Mindererträge werden entschädigt.

## § 28

Gewässerraumzone

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die  
Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Innerhalb des Gewässerraums beziehungsweise des Gewässerraums richtet  
sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmun-  
gen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

<sup>3</sup> Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind aus-  
schliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

<sup>4</sup> Die Pflege der Ufergehölze hat innerhalb eines 3 m breiten Uferstreifens ab dem Rand der Gerinnesohle durch den Gemeindeförster zu erfolgen, ausserhalb durch die Grundeigentümer.

## § 29

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

<sup>1</sup> Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

## 3.5 Schutzobjekte

### § 30

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan rosa bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Bauten sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Die innere Raumordnung ist, wenn immer möglich, zu erhalten. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. In der Dorfzone D kann der Gemeinderat für An- und Erweiterungsbauten von Gebäuden mit Substanzschutz Ausnahmen bezüglich Dachform bewilligen, wenn dadurch ein für das Ortsbild besseres Ergebnis erzielt wird.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

<sup>3</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### § 31

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang "Schutzzonen und Schutzobjekte" aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

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

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	Grüne Linie, Nrn. 2.X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- Vielfältiger Übergangsbe- reich Wald-Kulturland</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 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>- Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums</li> </ul>



Geschützter Waldrand	Orange Linie, Nrn. 10.X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)</li> <li>- Einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)</li> </ul>
Hochstamm-baumbe-stand	Grün schraffiert, Nrn. 9.X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochstammbaumbestand erhalten, abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-bäumen ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> </ul>
Einzelbäu-me	Grüne Punkte, Nrn. 7.X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungs- / landschafts-prägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
Aussichts-punkt	Rotes Dreieck	<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>
Geologi-sches Objekt	Roter Punkt, Nr. 5.1	<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>

### § 32

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Eine Verschiebung des Objekts Nr. 8.5 ist im Rahmen der laufenden Sondernutzungsplanungen möglich.

### § 33

Wiederherstellungs-pflicht

<sup>1</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarloosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

## 3.6 Gefahren- und Überflutungs-zonen

### § 34

Hochwassergefahren-zonen HWZ 1 und HWZ 2

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 sind den Grundnutzungs-zonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell

gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>4</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

#### § 35

<sup>1</sup> Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet kann die Baubewilligungsbehörde, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

## 4. Begriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

### 4.1 Abstände

#### § 36

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

#### § 37

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt, reduziert oder aufgehoben werden. Der Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

### 4.2 Nutzungsdichte

#### § 38

Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

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

#### § 39

Nutzungsbonus

<sup>1</sup> Für Gebäude, welche die gesetzlichen Energievorgaben wesentlich übertreffen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen und ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.

<sup>2</sup> Für eine hindernisfrei zugängliche Einliegerwohnung wird in der Einfamilienhauszone EF ein Bonus auf die Ausnützungsziffer von bis zu 0.05 (auf maximal 0.4) gewährt.

#### 4.3 Wohnanteil

##### § 40

###### Wohnanteil

<sup>1</sup> Der für die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt AWM geltende maximale Wohnanteil gemäss § 15b BauV ist parzellenweise einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Übertragung von Wohnanteilen auf direkt benachbarte Parzellen ist zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

#### 4.4 Arealüberbauung

##### § 41

###### Arealüberbauung

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W, der Dorfzone D, der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt AWM sowie der Wohn- und Arbeitszone Stockacker WAS zulässig.

###### Minimale Fläche

<sup>2</sup> Die benötigte zusammenhängende Landfläche hat mindestens 2'000 m<sup>2</sup> zu betragen.

###### Ausnützungszuschlag

<sup>3</sup> Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich um maximal 15 %, sofern die Kriterien gemäss § 39 BauV erfüllt sind und die Einpassungskriterien gemäss § 15e BauV besonders gut erfüllt werden. Der Gemeinderat legt im Rahmen einer Voranfrage den Ausnützungszuschlag fest.

#### 4.5 Weitere Definitionen

##### § 42

###### Abgrabungen

<sup>1</sup> 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. Der Gemeinderat kann im Einzelfall in geneigtem Gelände weitergehende Abgrabungen bewilligen, wenn ein gesamthaft besseres Ergebnis erreicht wird. Für Garagen, Hauseingänge und dgl. dürfen Abgrabungen in jedem Fall 6 m der Fassadenlänge betragen.

##### § 43

###### Parzellierung

<sup>1</sup> Die Parzellierung von Grundstücken bedarf der Zustimmung des Gemeinderats. Er kann eine Zustimmung verweigern, wenn dadurch eine sinnvolle Überbauung von Teilparzellen nicht mehr möglich ist oder weitere Zielsetzungen des Raumplanungsrechts umgangen werden (z.B.

Übernutzung einer bereits überbauten, resultierenden Teilparzelle).

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Technische Bauvorschriften

#### § 44

Allgemeine Anforderungen <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist nicht für die technische Umsetzung (beispielsweise Konstruktion und Festigkeit) gemäss Baugesetz verantwortlich.

#### § 45

Energieeffizienz <sup>1</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

### 5.2 Wohnhygiene

#### § 46

Ausrichtung der Wohnungen <sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

#### § 47

Balkone <sup>1</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

Belichtung in Dachgeschossen <sup>2</sup> Wohn- und Schlafräume in Dachgeschossen sind giebelseitig oder über Dachlukarnen, Dachgauben und dgl. zu belichten. Die ausschliessliche Belichtung über liegende Dachfenster ist nicht gestattet.

#### § 48

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen <sup>1</sup> 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.

## 5.3 Ausstattung

Anordnung der Garagen und Abstellplätze	<p><b>§ 49</b></p> <p><sup>1</sup> Parkfelder sollen zusammengefasst, auf die Überbauung abgestimmt und verkehrsgerecht angeordnet werden. Parkfelder sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten oder seitlich über die Schulter zu entwässern.</p> <p><sup>2</sup> Die Parkfelder sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.</p> <p><sup>3</sup> Der Garagenvorplatz muss von der Strassengrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten mit 4 und mehr Wohneinheiten sind die für die Bewohnerschaft erforderlichen Abstellplätze im Rahmen der Verhältnismässigkeit in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Ist dies aufgrund geologischer oder hydrogeologischer Faktoren nicht möglich, sind die Abstellplätze in das Gebäude zu integrieren. Ist auch dies baulich nicht möglich, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.</p> <p><sup>5</sup> Erschliessungsflächen sind bis zu den Parkfeldern befestigt auszuführen.</p> <p><sup>6</sup> Steckdosen für Elektrofahrzeuge und der Anschluss zur Elektra sind bei Neubauten und wesentlichen Änderungen zu prüfen. Parkfelder sind so zu gestalten, dass sie nachträglich mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden können.</p>
Parkfelder-Angebot Personenwagen	<p><b>§ 50</b></p> <p><sup>1</sup> Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen zum Parkfelder-Angebot für Personenwagen gemacht werden, gelten die Richtwerte gemäss VSS-Norm 40 281 vom 31. März 2019.</p> <p><sup>2</sup> Im Einzelfall kann der Gemeinderat in begründeten Fällen für Bewohner bis zu 1.5 Parkfelder pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche bzw. 1.5 Parkfelder pro Wohnung verlangen.</p>
Spielgeräte, Kinderwagen	<p><b>§ 51</b></p> <p><sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen. Die zu realisierenden Veloabstellplätze werden in der Bauverordnung sowie den VSS-Normen 40 065 vom 31. März 2019 und 40 066 vom 31. März 2019 verbindlich geregelt. Bei ungewisser Nachfrage kann ein Drittel der Fläche für die ermittelten Anzahl Veloparkplätze als Aufenthalts- oder anderweitiger Abstellraum genutzt werden.</p>
Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen	<p><b>§ 52</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Gruppensiedlungen und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund geeignete Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen</p>

chen zu erstellen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszustatten und dauernd zu erhalten.

<sup>2</sup> Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur.

<sup>3</sup> Bei der Gestaltung privater Freiräume soll die klimaangepasste Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, bspw. mit Durchgrünung, Beschattung durch Bäume und dergleichen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

<sup>4</sup> Die Erstellung von Spielplätzen, Aufenthalts- und Erholungsflächen in Abstimmung mit geplanten und vorhandenen Einrichtungen in der näheren Umgebung ist erwünscht. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kinder die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

## § 53

### Abfallentsorgung

<sup>1</sup> Für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container sind die nötigen Bereitstellungsplätze vorzusehen.

## § 54

### Gestaltung öffentlicher Raum

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen sind nutzerfreundlich, sorgfältig, attraktiv und wenn möglich beschattet zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

<sup>3</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar und gut beleuchtet zu gestalten.

<sup>4</sup> Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz

der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild-, Natur-, und Landschaftsschutz

#### § 55

##### Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Es ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und auf Aufforderung des Gemeinderats zu bemustern.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft zusätzlich zur Erstellung eines Fachgutachtens nach § 11:

- a) zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist
- d) die Baubewilligung verweigern, sofern die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### § 56

##### Dachgestaltung

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

<sup>2</sup> Bei Satteldächern von Gebäuden soll die Dachneigung zwischen 23° - 45° betragen. Insbesondere aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Einordnung in die Umgebung kann von dieser Neigung abgewichen werden.

<sup>3</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist anzustreben.

<sup>4</sup> Dachdurchbrüche sind nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen, ausgenommen in der Dorfzone, pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge. In der Dorfzone gilt § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV.

#### § 57

##### Aussenraumgestaltung

<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 (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Dabei soll der natürliche

Wasserhaushalt, bspw. mit wasserdurchlässigen Belägen auf Parkfeldern, Einfahrten, öffentlichen Plätzen, Durchgrünung, Bäumen und dergleichen, gefördert werden. Die Hitzeminderung im Siedlungsraum soll durch Vegetation gefördert werden.

<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 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

<sup>4</sup> Für die Bepflanzung sind standortheimische, wenn möglich autochthone Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden. Reine Steingärten sind nicht zugelassen.

<sup>5</sup> Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

## § 58

### Siedlungsränder

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Der Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft soll mit natürlichen Gestaltungs- und Strukturelementen gebildet werden. Die offenen Sichtbeziehungen in die Landschaft sind zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte und wenn möglich autochthone Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

<sup>3</sup> Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und wenn technisch machbar ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

<sup>4</sup> Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

## 6.2 Umweltschutz

### § 59

### Einwirkungen

<sup>1</sup> Alle Personen sind 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.

<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.

#### § 60

Lärmschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

#### § 61

Lichtemissionen

<sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Ausnahmen für temporäre Beleuchtungen (z. B. Weihnachtsbeleuchtung) sind möglich.

<sup>2</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum (z. B. in Bäume und Hecken) sind zu unterlassen.

#### § 62

Materialablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt AWM bewilligt werden.

<sup>2</sup> Die Ablagerung von ausschliesslich organischem Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist weiter in der Speziallandwirtschaftszone gestattet.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

## 7. Vollzug, Verfahren

#### § 63

Zuständigkeit

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

#### § 64

Gebühren

<sup>1</sup> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

#### § 65

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

<sup>2</sup> Die Gemeinde unterstützt die Pflanzung und die Pflege von Hochstamm-bäumen.

<sup>3</sup> Für Schutz und Unterhalt des Waldes sowie der Ufergehölze innerhalb eines 3 m breiten Uferstreifens ab dem Rand der Gerinnesohle ist der Gemeindeförster zuständig. Für Privatwald und Naturschutzzonen und Naturobjekte wird eine fachliche Beratung durch den Gemeindeförster gewährleistet.

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 66

Übergangsbestimmung

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

### § 67

Aufhebung bisherigen  
Rechts

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. September 2005
- b) Der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. September 2005
- c) Der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. September 2005

### § 68

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

## 9. Anhang

### Anhang 1

#### Schutzzonen und Schutzobjekte

*Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Landschaftsinventar der Gemeinde Arni<sup>3</sup>*

#### Magerwiese

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
3.9	Wiesenbord Rebächer

#### Nassstandort

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
1.1	Riedwiese Fronwald
1.2	Weiher mit Insel und Feuchtgebiet Seegade
1.3	Natur-Magerwiese Steinacher Bächli Bing
1.4	Bachlauf, Feuchtgebiet
1.5	Amphibiengewässer Steeletshau (Biotop)
1.6	Sumpfwiese mit abschl. Hecke Südliche Lorze
1.7	Feuchtgebiet
1.8	Feuchtwiese Nidermatt
1.9	Feuchtwiese Südliche Arnermatt

#### Naturschutzzonen Wald

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
6.1	Wald Hinteregg
6.2	Wald Fronwald
6.3	Wald Vogtweid
6.4	Wald mit Waldweiher Langholzau
6.5	Wald Nidermatt
6.6	Feuchtgebiet im Wald Schalchmatte

#### Ökologischer Aufwertungsstandort

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
11.1	Ökologischer Aufwertungsstandort

#### Landschaftsschutzzone

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
4.1	Breithau / Fronwald
4.2	Südosthang Seegade
4.3	Nordwesthang Chilematte
4.5	Südwesthang Nidermatt

<sup>3</sup> Gemeinde Arni, Landschaftsinventar vom 8. Februar 2021

## Hecken und Feldgehölze

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
2.1	Hecke
2.2	Hecke
2.4	Kugelfang-Bord mit Hecke Schiibelächer
2.5	Strassenbord Obere Hausacherstrasse
2.6	Gehölzgruppe
2.10	Hecke mit Hochstamm Buematt
2.15	Lockere Hecke Cholgrueb / Weid
2.19	Baumhecke
2.24	Aufgelockerte Hecke Himmelsbühl
2.33	Gebüschreiche Baumhecke Schalchmatte
2.34	Bachlauf mit beidseitiger Hecke Nördliche Lorze
2.37	Baumhecke Steindler
2.39	Hecke
2.42	Steiles Bord Südliche Arnermatt
2.45	Lockere Hecke Rebacher
2.46	Hecke + Hochstamm Unt. Aeschbachweid
2.47	Hecke und Hochstamm Tschuepis
2.48	Hecke
2.49	Hecke Unterdorf

## Geschützter Waldrand

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
10.1	Geschützter Waldrand Weid
10.2	Geschützter Waldrand Räggliholz

## Hochstammbaumbestand

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
9.1	Hochstammbaumbestand, 3 Bäume
9.2	Hochstammbaumbestand, 94 Bäume
9.3	Hochstammbaumbestand, 4 Bäume
9.4	Hochstammbaumbestand, 3 Bäume
9.5	Hochstammbaumbestand, 32 Bäume
9.6	Hochstammbaumbestand, 12 Bäume
9.7	Hochstammbaumbestand, 6 Bäume
9.8	Hochstammbaumbestand, 6 Bäume
9.9	Hochstammbaumbestand, 7 Bäume
9.10	Hochstammbaumbestand
9.11	Hochstammbaumbestand, 12 Bäume
9.12	Hochstammbaumbestand, 3 Bäume
9.13	Hochstammbaumbestand, 6 Bäume
9.14	Hochstammbaumbestand, 106 Bäume

## Einzelbaum

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
7.1	ein Einzelbaum

7.2	ein Einzelbaum
7.3	vier Einzelbäume
7.4	zwei Einzelbäume
7.5	drei Einzelbäume
7.6	drei Einzelbäume
7.7	ein Einzelbaum
7.8	ein Einzelbaum
7.9	ein Einzelbaum
7.10	ein Einzelbaum
7.11	ein Einzelbaum
7.12	vier Einzelbäume
7.13	ein Einzelbaum
7.14	zwei Einzelbäume
7.15	ein Einzelbaum
7.16	ein Einzelbaum
7.17	ein Einzelbaum
7.18	ein Einzelbaum
7.19	ein Einzelbaum
7.21	ein Einzelbaum
7.22	ein Einzelbaum
7.23	ein Einzelbaum
7.24	fünf Einzelbäume
7.26	drei Einzelbäume
7.27	ein Einzelbaum
7.28	ein Einzelbaum
7.29	ein Einzelbaum
7.31	ein Einzelbaum
7.32	ein Einzelbaum
7.33	ein Einzelbaum
7.35	ein Einzelbaum
7.36	ein Einzelbaum
7.37	ein Einzelbaum

#### Aussichtspunkte

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
	Wiiberguet
	Lätte
	Hinterbüel

#### Geologisches Objekt

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
5.1	Findling Fronwald

#### Kulturobjekt

Inventar. Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
8.1	Römische Gebäude Steeletshau
8.2	ICOMOS Garten Im Himmelsbühl 2
8.3	Wegkreuz Hedingerstrasse

8.4	Wegkreuz Kelleramtstrasse/Lizistrasse
8.5	Wegkreuz Staldenstrasse

### Gebäude mit Substanzschutz

*Inventar. Nr.*    *Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2020*

Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Parz.-Nr.	Vers.-Nr.
ARN901	Altes Schulhaus (1811/1872)	Alte Lunkhoferstrasse 20	376	5
ARN902	Gasthof "Sternen" (1807)	Alte Lunkhoferstrasse 16	375	2
ARN903	Wohnhaus (1693)	Sennhüttenstrasse 1, Zürcherstrasse 6	27	30
ARN904	Doppelwohnhaus (1802)	Hedingerstrasse 10, 12	45, 44	50A, B
ARN905	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelwohnhaus (1803; vermutlich mit älteren Teilen)	Kelleramtstrasse 14, 20	13, 14	8A, B