



Gemeinde Zeiningen

Bau- und Nutzungsordnung

Ausgabe 2000

Hinweis: Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und das Bau- und Nutzungsrecht (BNR) geben umfassend Auskunft über die gesetzlichen Vorschriften.
Damit BNO und BNR nebeneinander benutzt werden können sind Systematik und Nummerierung so weit als möglich aufeinander abgestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich

	Seite
1.1 § 1 Geltungsbereich	6
1.2 § 2 Übergeordnetes Recht	6

2 Raumplanung

2.1.3 § 3 Gebührenreglement	6
2.2 § 4 Siedlungserneuerung	6
2.3 § 5 Sondernutzungsplanpflicht	7

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen	8
3.1.1 § 6 Zonenübersicht Tabelle	8
3.1.2 § 7 Kernzone	10
3.1.3 § 8 Wohnzonen	11
3.1.4 § 9 Wohn- und Gewerbebezonen	11
3.1.5 § 10 Gewerbezone	11
3.1.6 § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
3.1.7 § 12 Gärtnereizone	12

3.2 Landwirtschaftszonen	
3.2.1 § 13 Landwirtschaftszone	13
3.2.2 § 14 Bauten in den Landwirtschaftszonen	13
3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte	
3.3.1 § 15 Uferschutzzone	14
3.3.2 § 16 Naturschutzzonen	14
3.3.3 § 17 Naturschutzzone Wald	16
3.3.4 § 18 Naturobjekte	16
3.3.5 § 19 Landschaftsschutzzone	18
3.3.6 § 20 Gebäude mit Volumenschutz	18
3.3.7 § 21 Kulturobjekte	18
3.4 Weitere Zonen und Gebiete	
3.4.2 § 22 Materialabbauzone	19

4 Definitionen

4.1 Ausnutzung	
4.1.1 § 23 Ausnutzungsziffer	19
4.3 Höhe von Gebäuden, Geschosse	
4.3.5 § 24 Untergeschoss und Abgrabungen	19
4.3.6 § 25 Dachgeschoss und Kniestockhöhe	20
4.4 Abstände	
4.4.5 § 26 Abstand gegenüber dem Kulturland	20
4.4.7 § 27 Stützmauern	20
4.4.7 § 28 Einfriedungen und Gebäude	20
4.4.9 § 29 Vertragliche Grenzabstände	21

4.5	Besondere Bauformen	
4.5.2	§ 30 Arealüberbauungen	21

5 Bauvorschriften

5.1	Baureife und Erschliessung	
5.1.5	§ 31 Strassenbenennung	21
5.1.6	§ 32 Benutzung von Privateigentum	21
5.2	Technische Bauvorschriften und Wohnhygiene	
5.2.1	§ 33 Allgemeine Anforderungen	22
5.2.4	§ 34 Energiesparmassnahmen	22
5.2.6	§ 35 Ausrichtung der Wohnungen	22
5.2.7	§ 36 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	22
5.2.8	§ 37 Bezug von Wohnungen + Arbeitsräumen	23
5.4	Ausstattung	
5.4.1	§ 38 Abstellplätze, Garagen	23
5.4.1	§ 39 Velounterstände	23
5.4.2	§ 40 Spielplätze	24
5.4.4	§ 41 Velos, Kinderwagen	24
5.4.5	§ 42 Container- und Kompostplätze	24

6 Schutzvorschriften

6.1	Ortsbildschutz	
6.1.1	§ 43 Allgemeine Anforderungen	25
6.1.6	§ 44 Dachgestaltung	26
6.1.7	§ 45 Aussenraumgestaltung	26

6.1.8	§ 46 Materialablagerungen	26
6.3	Umweltschutz	
6.3.1	§ 47 Einwirkungen	27
6.3.2	§ 48 Lärmschutz	27

7 Vollzug und Verfahren

7.1	Baubewilligungsverfahren	
7.1.8	§ 49 Zuständigkeit	28

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 50	Aufhebung bisherigen Rechts	30
------	-----------------------------	----

Anhang mit:

Skizzen
Stichwortregister

1. Geltungsbereich

1.1 § 1

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

1.2 § 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie andere Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.
 - ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

2.1.3 § 3

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

2.2 § 4

- Siedlungs-erneuerung
- Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur haushälterischen Bodennutzung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

2.3 § 5

- Sondernutzungsplanpflicht
- Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt oder die Baulanderschliessung vertraglich sichergestellt ist.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen § 6

Zonenübersicht, ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:
Tabelle

Bauzonen		Vollge- schoss	Aus- nützung	Gebäude- höhe	First- höhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvorschriften	
				m	m	m	m			
Kernzonen	K braun	2 ^a	a	a	a	4 ^a	4 ^a	III	§ 7	3.1.2
Wohnzone am Hang	W1 gelb	2	0.35	7	12	4	-	II	§ 8	3.1.3
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.40	7	12	5	-	II	§ 8	3.1.3
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.50	10	15	6	12	II	§ 8	3.1.3
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange mit Schraffur	2	0.50	7	12	5 ^b	-	III	§ 9	3.1.4
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot mit Schraffur	3	0.60	10	15	6 ^b	12	III	§ 9	3.1.4

Gewerbezone	G violett	c	c	c	c	c	c	III	§ 10	3.1.5
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau	c	c	c	c	c	-	d	§ 11	3.1.6
Gärtnerzone	G violett mit Kreisen	c	c	c	c	c	-	III	§ 12	3.1.7

² In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten punktiert umrandeten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

- a Die bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest, mit dem Ziel, den Charakter der Kernzonen zu wahren und die Bauten unter Denkmal- und Ortsbildschutz zu schonen. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden. Die angegebenen Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
- b Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden
- c Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- d Empfindlichkeitsstufe II: Schulhausareal Bruggliermatt, Friedhof, Fussballplatz, Sportplatz Bachtalen
Empfindlichkeitsstufe III: Schulhaus Mitteldorf, Kirche, Schwesternhaus, Gemeindehaus, Werkhof

3.1.2

Kernzone

§ 7

¹ Die Kernzone dient der Erhaltung und Entwicklung des historischen wertvollen Ortskerns. Dazu gehört namentlich die das typische Strassendorf bildende Struktur von Bauten und Freiräumen. Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz aufgrund eines neutralen Fachgutachtens unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauungen.

⁵ Bauten haben sich bezüglich Stellung, Staffelung, kubischer Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl, Bepflanzung sowie Gestaltung der Vorplätze, Vorgärten, Gartenmauern etc. in ihre Umgebung einzupassen.

⁶ Die Lage und Ausgestaltung von Parkplätzen und Kinderspielplätzen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

⁷ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat zwischen 35° und 50° zu liegen. Flachdächer sind nur bei eingeschossigen An- und Kleinbauten gestattet.

⁸ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig.

⁹ Die Kernzone ist dem Ortsbildschutz unterstellt. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baukommission und der Abteilung Hochbau, Ortsbildschutz des kantonalen Baudepartementes ist zu empfehlen.

3.1.3

Wohnzonen

§ 8

¹ Die Wohnzonen „am Hang“ W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2 ist für den Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bis 4 Wohnungen bestimmt.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich.

⁴ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

3.1.4

Wohn und Gewerbebezonen

§ 9

Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

3.1.5

Gewerbezone

§ 10

¹ Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt.

² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

3.1.6

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 11

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

² Für die an die Kernzone angrenzenden Gebiete gelten bezüglich Ortsbildschutz die Vorschriften der Kernzone sinngemäss.

³ Der Gemeinderat legt Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

3.1.7

Gärtnerreizezone

§ 12

Die Gärtnerreizezone ist für den Betrieb von Gärtnereien und den damit im engsten Zusammenhang stehenden Bauten bestimmt.

3.2 Landwirtschaftszonen**3.2.1**

Landwirtschaftszone

§ 13

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

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen für ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelner Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegen stehen.

3.2.2

Bauten in den Landwirtschaftszonen

§ 14

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

² Für Wohngebäude sind 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.

³ In der Landwirtschaftszone L gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzone und Schutzobjekte

3.3.1 § 15

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone US bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation. Die Gewässerufer samt ihrer Vegetation sollen naturnah erhalten resp. gestaltet werden.

² Zum Schutz des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung wird längs des Möhlinbachs ein 20 m breiter Uferschutzstreifen ausgeschieden. Bei Veränderung des Bachlaufes ist dieser Streifen ebenfalls anzupassen und im Bauzonenplan nachzuführen.

³ Innerhalb der Uferschutzzone sind keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Fusswegen mit unbefestigtem Oberbau gestattet.

3.3.2 § 16

Naturschutz-zonen

¹ Die Naturschutz-zonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere, sowie von geologisch wertvollen Objekten.

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

³ Folgende Naturschutz-zonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	T	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, höchstens zwei Schnitte pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni bzw. 1. Juli) Extensive Herbstweide mit Rindern
Feuchtgebiet	F	Erhaltung, kein Nährstoffeintrag	Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher)
Ruderalweide (ehemalige Grube)	R	Pionierpflanzen, Reptilien und Amphibien	Periodisches Abschürfen der Bodenoberfläche zur Vermeidung üppiger Vegetation, Sicherung und Pflege mittels Absprache zwischen Gemeinde und Grundeigentümer
Extensive Weide	W	Artenreiche Weide	Rinderweide, keine Düngung, keine Dauerweide, keine Zufütterung, Beweidung ausschliesslich auf den Kulturlandplan mit einem „W“ bezeichneten Flächen
Gewässer		Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Baden, Befahren, Fischen, Einfangen und Aussetzen von Tieren
Pufferzone		Kein Nährstoffeintrag im Kerngebiet	Keine Düngung
Fromentalwiese		Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, keine Beweidung

3.3.3

Naturschutzzone Wald

§ 17

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum 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:

Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.

3.3.4

Naturobjekte

§ 18

¹ Die im Bauzonen- und Kulturplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken Pufferstreifen	Hellgrüne Signatur		<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 • Rodung ist bewilligungspflichtig • Hochbauten sind innerhalb des Pufferstreifens unzulässig
Uferschutzstreifen, Pufferstreifen	Flächensignatur <ul style="list-style-type: none"> • Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante • Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken 	<ul style="list-style-type: none"> • Nährstoffeinschwämmung in Gewässer/Schutzzone/Schutzobjekt verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln verboten • Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Weiher	Symbol	<ul style="list-style-type: none"> • Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Fischen • Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Endmoräne Rissvergletscherung	Schwarz schraffiertes Band	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftlich und erdgeschichtlich äusserst bedeutend 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beeinträchtigung durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen
Geologische Objekte		Erhalt naturgeschichtlich bedeutender Objekte	Keine Beeinträchtigung durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen

Vollzugsrichtlinie
Naturschutz

Zum Vollzug des Naturschutzes gilt das Naturschutzreglement der Gemeinde.

3.3.5Landschafts-
schutzzone**§ 19**

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

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

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

3.3.6Gebäude mit
Volumenschutz**§ 20**

¹ Die im Anhang II aufgeführten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

² Werden die gesetzlichen Abstände der Kantonsstrasse unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

3.3.7

Kulturobjekte

§ 21

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

3.4 Weitere Zonen und Gebiete**3.4.2**Materialabbau-
zone**§ 22**

¹ Die Materialabbauzone M umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein usw.) bestimmt sind.

² Gebiete, welche noch nicht abgebaut werden oder welche für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ In der Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4. Definitionen**4.1 Ausnutzung****4.1.1**Ausnutzungs-
ziffer**§ 23**

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

² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnutzungszuschlag gewährt. Er darf max. 5% der Bruttogeschossfläche (BGF) betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

Ausnutzungsziffer siehe Tabelle 3.1.1

4.3 Höhe von Gebäuden, Geschosse**4.3.5**Untergeschoss
und
Abgrabungen**§ 24**

Als Untergeschoss gelten Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1.20 m am Hang überschreiten. In Hanglage darf die UG Fassadenfläche zu maximal 3/4 abgegraben werden, in der Ebene zu 2/3.

Skizze im Anhang

4.3.6 § 25

Dachgeschoss Kniestockhöhe
Ausgehend von einer Dachneigung von 45° und einer Kniestockhöhe von 1.20 m darf die Kniestockhöhe in allen Zonen, mit Ausnahme der Kernzone um 20 cm pro 5° Dachneigungsreduktion erhöht werden. Die maximal zulässige Kniestockhöhe von 1.80 m sowie die Gebäude- und Firsthöhe der jeweiligen Bauzone darf dadurch nicht überschritten werden.

Skizze im Anhang

4.4 Abstände**4.4.5 § 26**

Abstand gegenüber dem Kulturland
¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.
² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.4.7 § 27

Stützmauern
Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.00 m müssen um die Mehrhöhe von der Grenze zurückversetzt werden, und soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden. Wenn immer möglich sind anstelle massiver Stützmauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden mit einheimischer Bepflanzung anzuwenden.

Skizze im Anhang

4.4.7 § 28

Einfriedungen
Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

Skizze im Anhang

4.4.9 § 29

Vertragliche Grenz- und Gebäudeabstände
¹ Grenz- und Gebäudeabstände können durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.
² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände (bei Einhaltung des Gebäudeabstandes) zulässig.

4.5 Besondere Bauformen**4.5.2 § 30**

Arealüberbauungen
¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen „am Hang“, W1, W2, W3, WG2, WG3 und in der Kernzone zulässig.
² Die minimale zusammenhängende und anrechenbare Landfläche beträgt 2'000 m².

5. Bauvorschriften**5.1 Baureife und Erschliessung****5.1.5 § 31**

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

5.1.6 § 32

Benutzung von Privateigentum
¹ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
² Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften und Wohnhygiene

- 5.2.1** § 33
Allgemeine Anforderungen
- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.
- 5.2.4** § 34
Energiesparmassnahmen
- ¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.
- 5.2.6** § 35
Ausrichtung der Wohnungen
- Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.
- 5.2.7** § 36
Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume
- Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
- | | |
|---------------------------------|--|
| Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume | |
| - Vollgeschoss | Höhe mind. 2.30 m |
| - Dachgeschoss | Höhe mind. 2.30 m
auf mind. 5 m ² Fläche |
| - Fensterfläche | 1/10 der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie führen) |

Nebenräume für Mehrfamilienhäuser

- Abstellraum pro Wohnung mind. 4m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

- 5.2.8** § 37
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
- Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

- 5.4.1** § 38
Abstellplätze
Garagen
- ¹ Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in einer Sickerpackung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.
- ² Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. In Hanglagen können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Grenzabstand gegenüber der Strasse kann auf 1.50 m reduziert werden, wenn keine Gehwegenanlagen vorgesehen sind und die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt. Der Garagenvorplatz muss vom Garagentor aus gemessen eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen.
- 5.4.1** § 39
Velounterstände
- Demontierbare Velounterstände bis 1.30 m Höhe können in einem Abstand von 60 cm an die Gemeindestrasse gestellt werden.

- 5.4.2 § 40**
 Spielplätze ¹ Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.
² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen gut besonnten Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen. Die Grundeigentümer sind für den Unterhalt verantwortlich. Die Anlage muss in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.
- 5.4.4 § 41**
 Velos, Kinderwagen In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.
- 5.4.5 § 42**
 Container- und Kompostplätze Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

6.1.1 § 43

- Allgemeine Anforderungen ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
- a) Stellung (Firstrichtung)
 - b) Grösse der Baukörper
 - c) Wirkung im Strassenraum
 - d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
 - e) Dachform, Dachneigung
 - f) Fassadengliederung
 - g) Materialwahl, Farbe
 - h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedung.
- ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:
- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
 - c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
 - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
 - e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann.

6.1.6 § 44

Dachgestaltung

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

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

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

6.1.7 § 45

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Nötigste zu beschränken.

² 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.

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

6.1.8 § 46

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Materialien für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Zone G bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.3 Umweltschutz**6.3.1 § 47**

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² 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.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.3.2 § 48

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Baubewilligungsverfahren

7.1.8 § 49

Zuständigkeit

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

² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren an die Bauverwaltung oder die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Anhang I Liste der Gebäude unter Denkmalschutz

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.
1	Röm.-kath.Pfarrkirche, 1768-69, 1930-31	Kirchweg	177	155
2	Röm.-kath.Pfarrhaus, fr 1550, 1850 (Umbau)	Kirchweg 1	175	155
3	Missionskreuz 1776	Kirchweg	----	155
4	Wirtsschild „Zur Taube“, um1786 ?	Mitteldorf 15	106	169

Anhang II : Liste der Gebäude unter Volumenschutz

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.Nr.	Parz.Nr.
801	Bauernhaus mit Anbau	Juchgasse 8 + 10	28	220
802	Ehemaliges Kleinbauernhaus	Oberdorf 36	155	115
803	Wohnhaus und Schopf	Oberdorf 32	156	2164
806	Wohnhaus	Oberdorf 33	152	106
807	Ehemaliges Kleinbauernhaus und angebautes Wohnhaus	Bachtalenweg 1/3	138/782	89
808	Bauernhaus	Mühlegasse 24	93	49
809	Wohnhaus, Scheune und Remise	Rebgasse 20	72/73	24
810	Kleinbauernhaus	Rebgasse 9	209	1349

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 50

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Zeiningen vom 28.11.1988 und 29.03.1994
- Bau- und Nutzungsordnung: Ergänzung Art. 38 (Wohn- und Gewerbezone WG2) vom 22. Juni 1999

Diese Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist von der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2000 beschlossen worden.

GEMEINDERAT ZEININGEN
Der Gemeindeammann:

Hilde Bans

IM NAMEN DER
GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Gemeindeschreiber:

Stefan Wunderlin

Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 13. Juni 2001.
Der Präsident:

Kurt Wernli

Der Staatsschreiber:

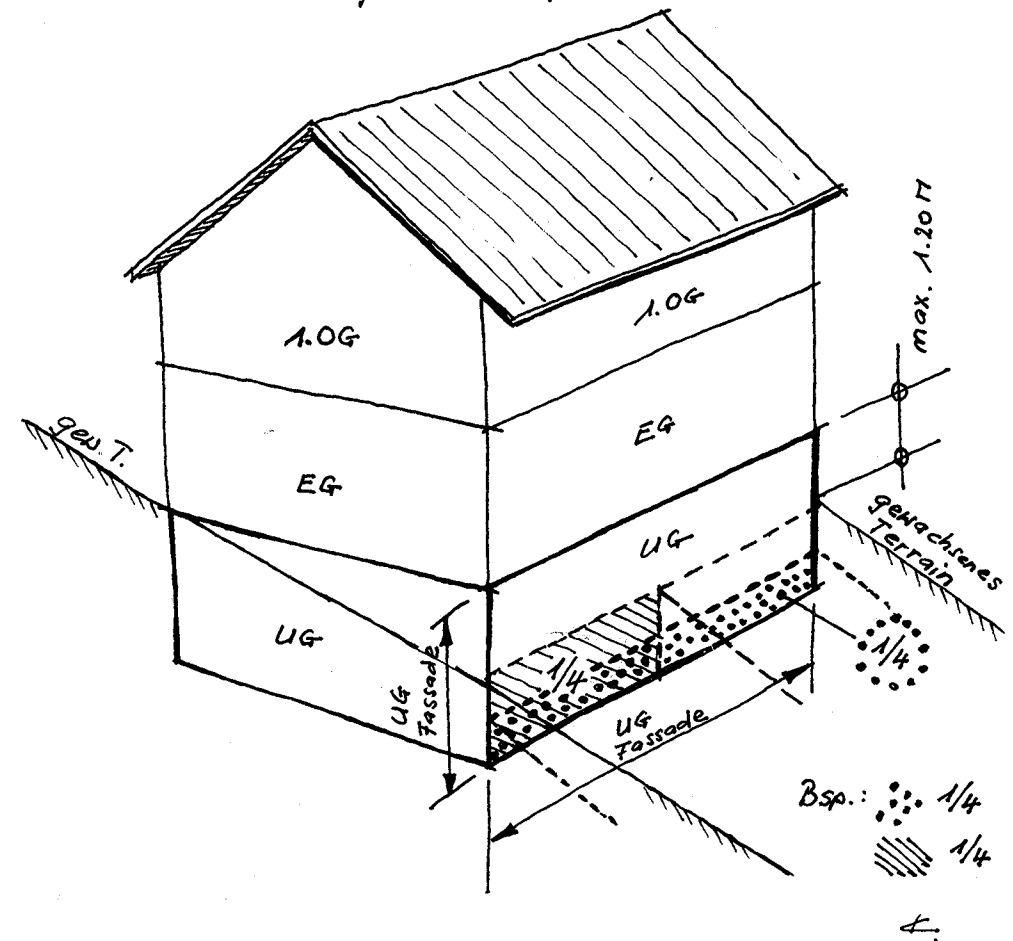
Marc Pfirter

4.3.5 § 24

Untergeschoss + Abgrabungen

Situation am Hang (Neigung mehr als 10%)

→ $\frac{3}{4}$ der gesamten UG-Fassadenfläche
können abgegraben werden.
Restviertel frei wählbar.

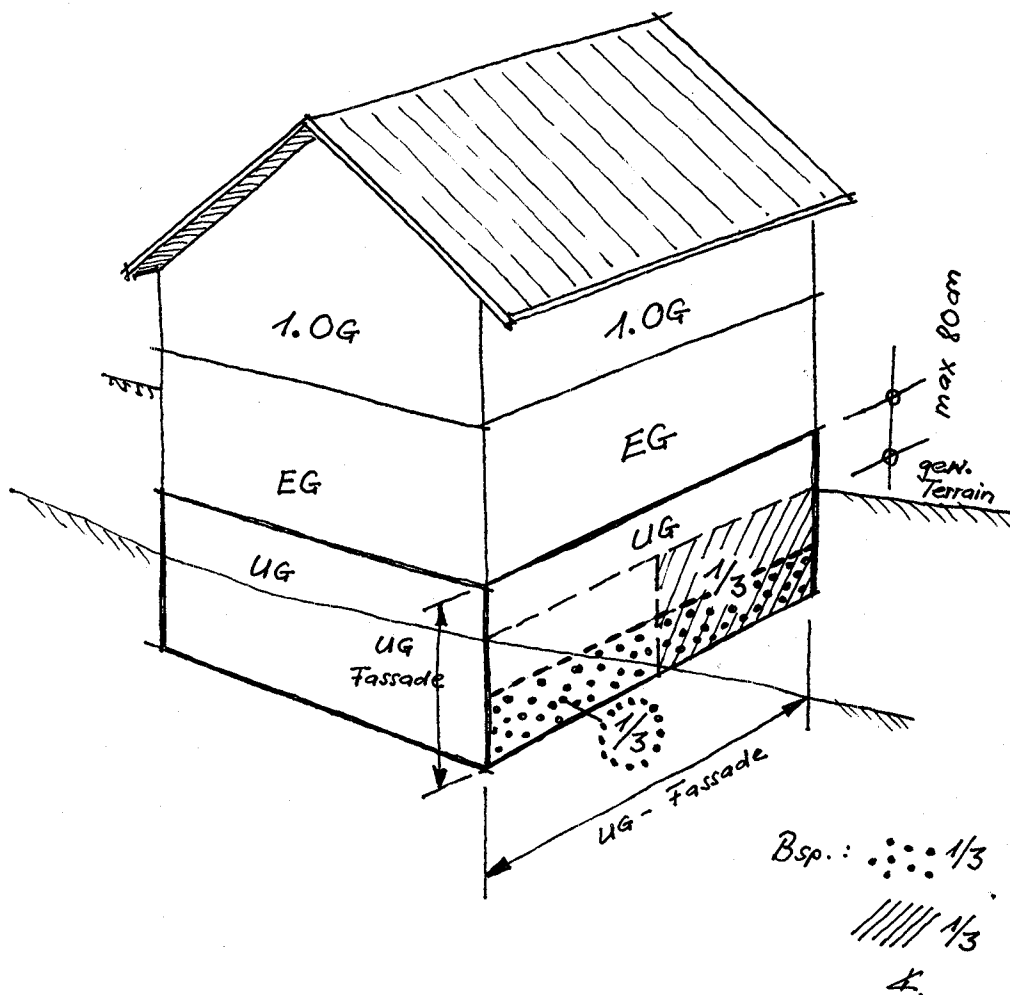


4.3.5 § 24

Untergeschoss + Abgrabungen

Situation in der Ebene (Neigung weniger als 10%)

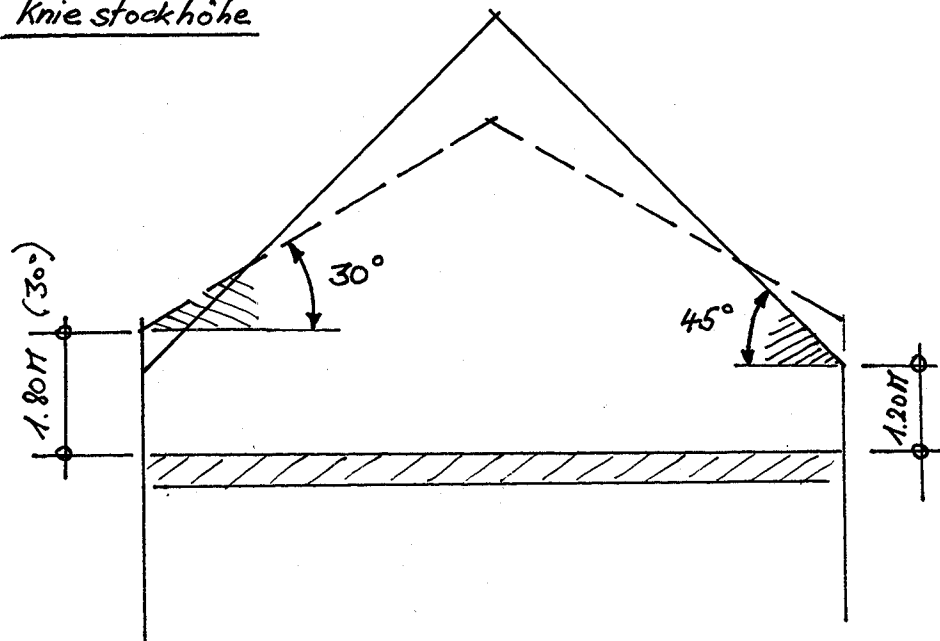
➔ 2/3 der gesamten UG - Fassadenfläche können abgegraben werden.
Restdrittel frei wählbar.



4.3.6 § 25

Dachgeschoss

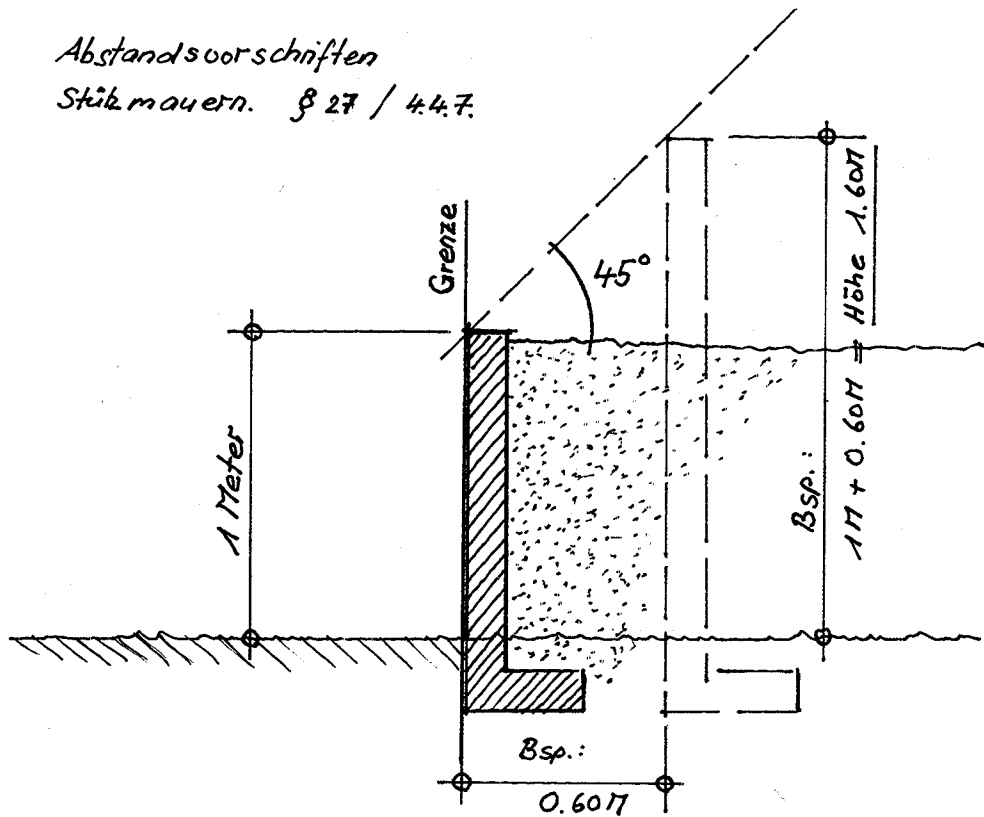
Kniestockhöhe



Bsp.: Dachneigung 45° → 1.20 m. Kniestockh.
 " 40° → 1.40 m. "
 " 35° → 1.60 m. "
 " 30° → 1.80 m. "
 " 20° → 1.80 m. "

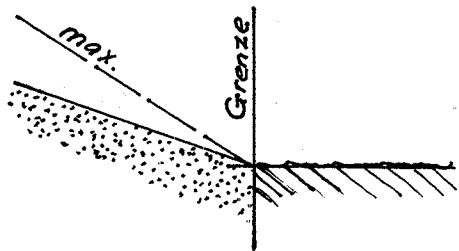
Die Gebäude- + die Firsthöhe darf trotzdem nicht überschritten werden!

Abstandsvorschriften
Stützmauern. § 27 / 4.4.7.

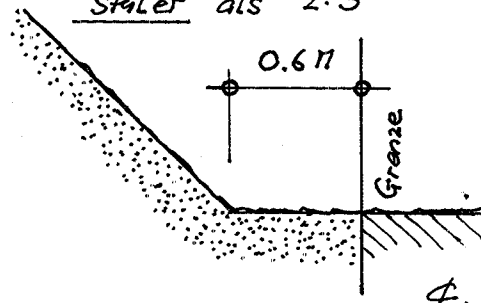


Abstandsvorschriften
Böschungen § 19 Abs 3 A. Bau V.

Neigungsverhältnis
kleiner oder gleich 2:3

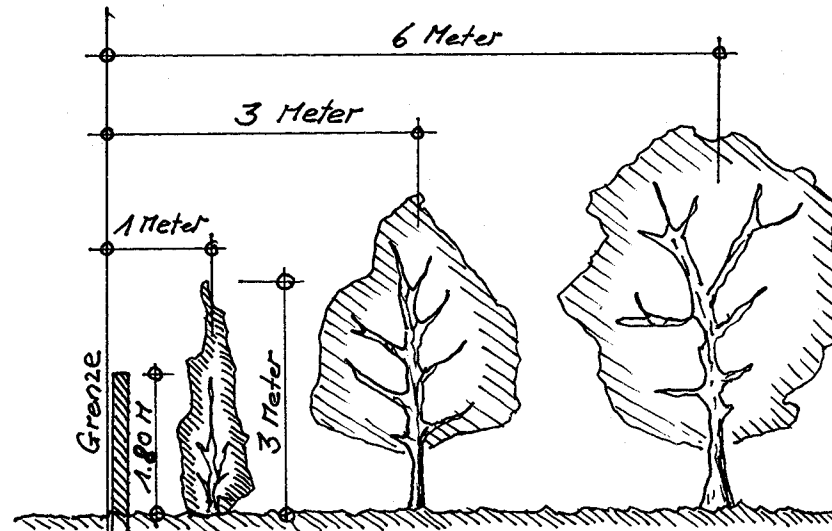


Neigungsverhältnis
steiler als 2:3



4.

Abstandsvorschriften für Einfriedungen, Bäume
und Sträucher gegenüber Nachbarparzellen.



Mauern, Zäune, Hecken § 30

Zierbäume + Sträucher

Obstbäume; Zierbäume 3-6m

Hochstämmige Bäume (ohne
Obstbäume) inkl. Nuss- +
Kastanienbäume.

d.

Stichwortregister

BNR- Nummerierung

Abbau	3.4.2
Abfälle	5.4.5
Abgaben	2.1.3
Abgrabungen	3.3.2 3.4.1 4.3.5 4.4.7
Ablagerungen	3.3.2 6.1.8
Abstand gegenüber Kulturland	4.4.5
Abstände	3.1.1 3.1.6 3.2.2 3.3.1 3.3.6 4.4.9
Abstellplätze	5.4.1
Antennen	3.1.2
Architektonische Gestaltung	3.1.2 3.3.6 6.1.6
Arealüberbauung	4.5.2
Artenschutz	3.3.2 3.3.3 3.3.4
Attikageschoss	4.1.1
Ausnutzung	3.1.1 4.1.1 5.2.4
Ausserhalb Bauzone	3.2.2
B	
Balkone	4.1.1
Baubewilligungsgebühren	siehe Gebührenreglement
Baugesuche	4.4.9 6.1.1
Baukontrolle	7.1.8
Baulinie	3.3.1
Bauvolumen	3.3.6 6.1.1
Bauzonen	3.1
Beratung	7.1.8
Bienenhäuschen	3.3.5
Biotopschutz	3.3.2 3.3.4
Böschungen	6.1.7 Skizze im Anhang
Brunnen	5.1.6
C	
Containerplätze	5.4.5

D	
Dach	3.1.2 6.1.6
Dachgeschoss	4.1.1 4.3.6
Denkmalschutz	Siehe Anhang
Deponie	6.1.8
E	
Einfriedungen	3.1.2 4.4.7
Einwirkungen	3.1.1 6.3.1
Empfindlichkeitsstufe	3.1.1 3.2.2 3.4.2 6.3.2
Energie	5.2.4
Erschliessung	5.1
Erschliessungsplan	Sondernutzungsplan
Experten	7.1.8
F	
Fahrnisbauten	3.3.5
Farbe	3.1.2 6.1.1
Fassade	3.1.2 6.1.1
Fenster	5.2.7
Firsthöhe	3.1.1
Firsttrichtung	6.1.1
G	
Garagen	5.4.1
Gärtnerreizezone	3.1.1 3.1.7
Gebäudeabstand	4.4.9
Gebäudehöhe	3.1.1 3.2.2
Gebührenreglement	2.1.3
Geltungsbereich	1.1 1.2
Geschosse	3.1.1
Gestaltungsplan	Sondernutzungsplan
Gewässer	3.3.1 3.3.2
Gewerbe	3.1.1 3.1.4 3.1.5
Grenzabstand	3.1.1 3.2.2 3.3.1 4.4.5 4.4.7 4.4.9 5.4.1

H	
Hang	3.1.1 3.1.3 4.3.5
Hecken	3.3.4
K	
Kernzone	3.1.1 3.1.2 6.1
Kinderspielplätze	3.1.2 5.4.2
Kinderwagen	5.4.4
Kniestock	4.3.6
Kommission	7.1.8
Kulturland	4.4.5
Kulturobjekte	3.3.7
L	
Landschaftschutz	3.3.5
Landwirtschaftszone	3.2
Lärmschutz	6.3.2
Luftreinhaltung	6.3.1
M	
Materialabbau	3.4.2
Materialablagerungen	3.3.2 6.1.8
Materialangaben	3.1.2 6.1.1
Mehrfamilienhäuser	3.1.3 4.4.9 5.2.7 5.4.4
N	
Naturobjekte	3.3.4
Naturschutzzonen	3.3.2 3.3.3
Nebenräume	5.2.7
O	
Ortsbildschutz	6.1
P	
Parabolspiegel	3.1.2
Parkierung, Parkplätze	5.4.1

R	
Raummasse	5.2.7
S	
Schallschutz	6.3.2
Schutzobjekte	3.3
Schutzzonen	3.3
Siedlungserneuerung	2.2
Sondernutzungspläne	2.3
Spielplatz	3.1.2 5.4.2
Strassenbenennung	5.1.5
Stützmauern	4.4.7
T	
Technische Bauvorschriften	5.2
Terraingestaltung	6.1.1
Terrainveränderungen	3.3.2 3.3.5 3.4.1 4.3.5 4.4.7 6.1.7
U	
Uferschutzzone	3.3.1
Umgebungsgestaltung	6.1.1 6.1.7
Umweltschutz	6.3
Untergeschoss	4.3.5
V	
Velounterstand	5.4.1 5.4.4
Vollgeschoss	3.1.1 5.2.7
Volumenschutz	3.3.6
Vorgärten	3.1.2
W	
Wald	3.3.3
Weidunterstände	3.3.5
Weither	3.3.2 3.3.4
Wintergarten	4.1.1
Wohnhygiene	5.2
Wohnzonen	3.1.1 3.1.3

Z	
Zone für öffentliche Bauten+Anlagen	3.1.1 3.1.6
Zonenübersicht	3.1
Zufahrt, Zugang	5.4.1 6.1.7
Zuständigkeit	7.1.8

Notizen